



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Gertrud i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gertrud i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5692 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kraften 13	1955-09-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	128
21	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	61
4	p-platser	0
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 976
Totalt 78 objekt		3 165

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 32 st 2 rok, 3 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lionel Rieloff	Ordförande	2023-12-29	
Emma Waller	Ledamot	2022-01-04	2024-01-08
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-06-20	
Lars-Magnus Nilsson	Ledamot	2023-01-04	
Emma Norrbin	Ledamot	2022-01-04	
Lisa Schönström	Ledamot	2024-01-08	
Niklas Palmgren	Ledamot	2022-01-04	2024-01-08
Mattias Persson	Suppleant	2023-01-04	2024-01-08
Katrin Johnson	Suppleant	2024-01-08	
Adrian Kautsky	Suppleant	2024-01-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Magnus Nilsson samt suppleanter Adrian Kautsky och Katrin Johnson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lionel Rieloff, Lars-Magnus Nilsson, Emma Norrbin och Lisa Schönström.

Revisorer har varit: Stefan Welander med Emma Wallner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ditte Nielsen (sammankallande), samt Emma Waller, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-06. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Relining av fastigheter stannar påbörjades 2023 och kommer att avslutas under denna räkenskapsår.

Målning av av portar, utvändig, maj 2024

På grund av el fel i garaget skadade dels en pump för dagvattnenavlopp som fick bytas till en ny. Även inmatning av el fick man göra om och det resulterade med en ny kabel och mätartavlan. Kabeln är nu anpassad så att kan ha elstolpar för laddning. Februrari 2024.

OVK- Besiktning av ventilationssystem utfördes juni 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1996: Tappvattenledningarna har bytts ut (varm-och kallvatten).
- 2000: Balkonger besiktigade och åtgärdade.
- 2006: Avloppsledningar spolade.
- 2008: Byte tak.
- 2014: Målning och reparation av fönster. Målning av tvättstugor samt byte av torkskåp och torktumlare. Ny sensorstyrd belysning (led).
- 2015: Renovering av garage i samband med byte av portar: Nytt fläktsystem, ny sensorstyrd belysning samt målning och rengöring. Byte av värmväxklare och trycktank.
- 2016: Byte el-stigare, trefas.
- 2017: Renovering av fasad samt renovering/byte av portar.
- 2019: Asfalterat körbana och lagat/putsat murar vid inkörsel till garaget. Installerad brandlarm i källare och tvättstugor. Sanerat tidigare bilverkstad i fastigheten.
- 2020: Målning utvändigt samt funktionskontroll av alla fönster i fastigheten. Slutfört renovering av bilverkstaden till affärslokal.
- 2021: Översyn av värmesystem och radiatorer i lägenheter och övriga utrymmen och i samband med det byte av de radiatorer där behov fanns.
- 2023: Separation av spillvatten- och dagvattensavlopp
- 2023: Miljöhuset renoveras för att kopplas på det nya avloppet.
- 2023: Relining av fastigheten stammar 2023/2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

2026/27: Planeras det för en fönsterrenovering. I första hand kommer fönstrena besiktigas för att eventuellt renoveras eller bytas ut.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	83	169	201	225	238
Skuldsättning, kr/kvm	3 558	3 618	1 418	1 452	1 344
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 784	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	201	192	170	164	146
Årsavgifter, kr/kvm	780	714	695	688	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	804	754	720	723	697
Nettoomsättning, tkr	2 534	2 386	2 280	2 288	2 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	-231	90	173	422	274
Soliditet, %	24	23	45	43	42

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	190 000	0	0	190 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	919 308	0	301 750	1 221 058
S:a bundet eget kapital, kr	1 109 308	0	301 750	1 411 058
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 794 456	90 226	-301 750	2 582 932
Årets resultat, kr	90 226	-90 226	-230 882	-230 882
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 884 682	0	-532 632	2 352 050
S:a eget kapital, kr	3 993 990	0	-230 882	3 763 108

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 367 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 884 682
Årets resultat, kr	-230 882
Reservation till underhållsfond, kr	-367 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 352 050

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 352 050

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Samtidig har vi haft oförutsedda utgifter när det gäller underhåll exempelvis, fuktskador vid en av bostadsrätterna, ny el-ledning fick dras från el-Centralen till garagen samt ny pump för dagvattenbrun som orsakade översvämning vid i hobbyrummet.

Dessa saker och det ekonomiska läget gjorde att vi hamnade på ett minusresultat.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5% från och med 1 oktober 2024.

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 534 403	2 360 261
Övriga intäkter	3	11 712	25 272
		2 546 115	2 385 533
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-248 038	-132 522
Planerat underhåll	5	-65 250	-197 409
Fastighetsavgift/skatt		-92 330	-90 280
Driftskostnader	6	-1 101 091	-1 013 235
Övriga kostnader	7	-286 791	-249 538
Personalkostnader	8, 9	-155 649	-149 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427 455	-247 795
		-2 376 604	-2 080 660
Rörelseresultat		169 511	304 873
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 401	3 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 794	-218 469
		-400 393	-214 647
Årets resultat		-230 882	90 226

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	14 281 356	8 939 811
Pågående nyanläggningar	11	0	2 950 285
		14 281 356	11 890 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 281 856	11 890 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 299	1 179
Avräkningskonto HSB Malmö		1 123 570	5 153 727
Övriga fordringar	13	23 742	27 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 659	29 056
		1 175 270	5 211 793
Summa omsättningstillgångar		1 175 270	5 211 793
SUMMA TILLGÅNGAR		15 457 126	17 102 389

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 000	190 000
Fond för yttre underhåll	15	1 221 058	919 308
		1 411 058	1 109 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 582 932	2 794 456
Årets resultat		-230 882	90 226
		2 352 050	2 884 682
Summa eget kapital		3 763 108	3 993 990
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 663 929	9 677 629
Summa långfristiga skulder		8 663 929	9 677 629
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 598 700	1 773 700
Leverantörsskulder		46 119	33 500
Aktuella skatteskulder		6 662	4 612
Övriga skulder	19	44 673	32 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	333 935	1 586 935
Summa kortfristiga skulder		3 030 089	3 430 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 457 126	17 102 389

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-230 882

90 226

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

427 455

247 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**196 573****338 021****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

6 366

-7 405

Förändring av kortfristiga skulder

-1 225 681

1 308 204

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-1 022 742****1 638 820****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 818 715

-4 564 284

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 818 715****-4 564 284****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

6 964 550

Amortering av lån

-188 700

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-188 700****6 964 550****Årets kassaflöde****-4 030 157****4 039 086****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 153 727

1 114 641

Likvida medel vid årets slut**1 123 570****5 153 727**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,15%.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning

I månadsavgiften ingår vatten, värme och kabel TV.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 266 031	2 124 214
Årsavgifter lokaler, ej moms	50 614	47 441
Hysesintäkter	139 467	126 347
Övriga intäkter	78 291	62 259
	2 534 403	2 360 261

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Avgift andrahandsupplåtelse	4 755	4 613
Erhållna bidrag	0	20 659
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	6 957	0
	11 712	25 272

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	3 876
Löpande UH av gemensamma utrymmen	39 562	10 015
Löpande underhåll tvättutrustning	13 928	22 145
Löpande underhåll Va/sanitet	12 572	34 016
Löpande UH, värme	33 242	10 358
Löpande UH el/tele	59 798	10 724
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	6 702
Löpande UH av markytor	1 346	15 390
Reparation försäkringsärende	87 591	2 826
Reparation, övrigt	0	15 358
Löpande UH av installationer	0	1 112
	248 039	132 522

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av byggnader utvändigt	60 000	165 284
Planerat uh av gemensamma utrymmen	5 250	0
Planerat uh av markytor	0	32 125
	65 250	197 409

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	217 849	223 067
El	95 689	88 884
Uppvärmning	371 909	353 736
Vatten och avlopp / VA	168 843	163 585
Sophämtning, avfall, renhållning	55 830	52 853
Övriga avgifter	190 973	131 110
Öresutjämning	-2	0
	1 101 091	1 013 235

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	146 298	128 418
Revisionsarvoden	10 830	12 500
Övriga externa kostnader	129 663	108 620
Öresutjämning	0	0
	286 791	249 538

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	110 706	107 015
Revisionsarvode	5 730	5 670
Övriga arvoden	2 000	2 000
	118 436	114 685
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	37 213	35 196
	37 213	35 196
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	155 649	149 881

Not 10 Byggnader och Mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	14 095 968	12 481 968
Överfört från Pågående/ relining	5 769 000	1 614 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 864 968	14 095 968
Ingående avskrivningar	-5 349 557	-5 101 762
Årets avskrivningar	-427 455	-247 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 777 012	-5 349 557
Utgående redovisat värde	14 087 956	8 746 411
Taxeringsvärden byggnader	25 422 000	25 422 000
Taxeringsvärden mark	14 261 000	14 261 000
	39 683 000	39 683 000
Bokfört värde byggnader	14 087 956	8 746 411
Bokfört värde mark	193 400	193 400
	14 281 356	8 939 811

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 950 285	0
Inköp	2 818 715	4 564 285
Omklassificeringar till byggnader/ relining	-5 769 000	-1 614 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 950 285
Utgående redovisat värde	0	2 950 285

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	23 742	27 831
	23 742	27 831

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	678	3 133
Övr förutb kostn, uppl int	25 980	25 923
Öresutjämning	1	0
	26 659	29 056

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	919 308	843 717
Avsättning	367 000	273 000
Ianspråktagande	-65 250	-197 409
	1 221 058	919 308

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 748 000	11 748 000
	11 748 000	11 748 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	2,78	2027-03-30	1 241 379	1 254 079
Stadshypotek	4,68	2024-11-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,21	2025-06-30	1 425 000	1 440 000
Stadshypotek	3,89	2026-03-01	585 000	675 000
Swedbank Hypotek	4,06	2026-03-11	7 011 250	7 082 250
			11 262 629	11 451 329

Not 18 Skulder till kreditinstitut

2 598 700 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 188 700 kr.

Beräknad skuld om 5 år 10 319 129 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 598 700	1 773 700
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 663 929	9 677 629
	11 262 629	11 451 329
Not 19 Övriga skulder		
	2024-08-31	2023-08-31
Källskatt	18 000	7 874
Lagstadgade sociala avgifter	18 852	8 248
Medlemmars reparationsfond/inre fond	40	7 523
Redovisningskonto för momsskuld	7 481	7 898
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	300	480
	44 673	32 023
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	36 369	36 296
Övriga upplupna kostnader	91 865	1 356 167
Förutbetalda hyror och avgifter	205 701	194 472
	333 935	1 586 935

Årsredovisning för brf Gertrud i Malmö har av styrelsentillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Emma Norrbin

Kent Bengtsson

Lisa Schönström

Lars-Magnus Nilsson

Lionel Rieloff

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Afrodita Cristea BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Welander
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gertrud i Malmö , org.nr. 746000-5692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gertrud i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gertrud i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Welander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gertrud i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIONEL RIELOFF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 13:56:45



KENT BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 12:56:16



LISA SCHÖNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 20:09:05



LARS-MAGNUS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 20:00:57



EMMA NORRBIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 20:07:04



STEFAN WELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 20:10:41



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 23:40:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gertrud i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN WELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 20:11:16



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 23:39:49



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.