



Årsredovisning 2024 / 2025

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 2024-2025

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 2025-02-12.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	103
21	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
4	p-platser	0
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 976
Totalt 78 objekt		3 079

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 Aspillaga	Ordförande	2023-12-29	
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-06-20	2025-02-10
Lars-Magnus Nilsson	Ledamot	2023-01-04	
Maria Tonini	Ledamot	2025-02-10	
Emma Norrbin	Ledamot	2022-01-04	2025-02-10
Lisa Schönström	Ledamot	2024-01-08	
Ilyas Popal	HSB Ledamot	2025-02-10	
Therése Palmgren	Suppleant	2025-02-10	
Katrin Johnson	Suppleant	2024-01-08	2025-02-10
Philip Mårtensson	Suppleant	2025-02-10	
Adrian Kautsky	Suppleant	2024-01-08	2025-02-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lionel Rieloff Aspillaga, Lisa Schönström, samt suppleanter Therése Palmgren och Philip Mårtensson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lionel Rieloff Aspillaga, Lars-Magnus Nilsson, Lisa Schönström och Ilyas Popal.

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

Valberedning har varit: Julia Englund (sammankallande), samt David Kraus Schmitz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-10-01 är registrerad.

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 vi haft 13 protokollförda möten utöver årsmötet i december 2024. De stora underhållsarbeten har varit byte av styr-och reglercentral till värmeanläggning och byte av air receiver. Detta instrument är placerad vid trappuppgången (18B) och mäter temperaturförändringar. Utöver det finns det receivers på utvalda lägenheter som inte behövt bytas.Great Security som sköter våra rökdetektorer i källare, tvättstuga och garage gjorde en årlig besiktning där det konstaterades att föreningen behövde åtgärda en av detektorerna samt byte av skyltar och batteri.I skyddsrummet har kolfiltret bytts ut. För detta arbete fick föreningen ersättning från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.Vidare har föreningen haft fuktskador i en av

bostadsrätterna. De uppkomna skadorna har åtgärdats, och kostnaderna har delvis reglerats genom föreningens försäkringsbolag.

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
- 2024: Målning av portar (Utvändig)
- 2025: Byte av Styr- och regleringcentral till värmäanläggning

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.

2027/2028 : Värmeledningar och radiatorer kommer att bytas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	178	83	169	201	225
Skuldsättning, kr/kvm	3 500	3 558	3 618	1 418	1 452
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 569	3 784	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	207	201	192	170	164
Årsavgifter, kr/kvm	866	780	714	695	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	804	754	720	723
Nettoomsättning, tkr	2 655	2 534	2 386	2 280	2 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	-70	-231	90	173	422
Soliditet, %	24	24	23	45	43

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på dels att underhållsbudget var underbudgeterat.

Byte av varmecentralen styrreglering kostade mer än vad som budgeterats.

Fuktskador i en av bostadsrätterna påverkade ytterligare vår budget negativt.

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

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 7% från och med 1 oktober 2025.

Sparande ligger på 178 och kassaflödet är + 271 526 kr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	1 221 058	0	12 062	1 233 120
S:a bundet eget kapital, kr	1 411 058	0	12 062	1 423 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 582 932	-230 882	-12 062	2 339 987
Årets resultat, kr	-230 882	230 882	-70 476	-70 476
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 352 050	0	-82 538	2 269 511
S:a eget kapital, kr	3 763 108	0	-70 476	3 692 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 938 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	2 352 050
Årets resultat, kr	-70 476
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 938
Öresutjämning	-1
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 269 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 269 511

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 655 222	2 539 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 706	6 957
Summa Rörelseintäkter		2 770 928	2 546 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 665 045	-1 628 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 968	-165 265
Personalkostnader	Not 6	-154 998	-155 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-504 375	-427 455
Summa Rörelsekostnader		-2 453 385	-2 376 604
Rörelseresultat		317 543	169 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 500	2 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 519	-402 794
Summa Finansiella poster		-388 019	-400 393
Resultat efter finansiella poster		-70 476	-230 882
Resultat före skatt		-70 476	-230 882
Årets resultat		-70 476	-230 882

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	13 776 981	14 281 356
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 776 981	14 281 356
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		13 777 481	14 281 856

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 299
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 412 789	1 147 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	34 320	26 659
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 447 110	1 175 269
Summa Omsättningstillgångar		1 447 110	1 175 269
Summa Tillgångar		15 224 591	15 457 125

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 000	190 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 233 120	1 221 058
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 423 120	1 411 058
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 339 987	2 582 932
Årets resultat		-70 476	-230 882
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 269 511	2 352 050
Summa Eget kapital		3 692 631	3 763 107

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 610 979	8 663 929
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 610 979	8 663 929
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 462 950	2 598 700
Leverantörsskulder		81 565	46 119
Skatteskulder		13 221	6 662
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 510	44 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	351 735	333 935
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 920 981	3 030 089
Summa Skulder		11 531 960	11 694 018
Summa Eget kapital och skulder		15 224 591	15 457 125

KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	317 543	169 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	504 375	427 455
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	504 375	427 455
Erhållen ränta	1 402	4 855
Erlagd ränta	-389 420	-402 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 900	199 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	910	5 962
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 416	-1 227 804
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	26 326	-1 221 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	460 226	-1 022 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 818 715
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 818 715
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-188 700	-188 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-188 700	-188 700
Årets kassaflöde	271 526	-4 030 158
Likvida medel vid årets början	1 123 570	5 153 727
Likvida medel vid årets slut	1 395 096	1 123 570

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 382 842	2 266 031
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	56 400	56 400
	Årsavgifter lokaler	249 363	237 139
	Hyror lokaler	62 996	61 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 460	83 645
	Övriga intäkter	20 785	26 646
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 855 846	2 730 933
	Avgiftsbortfall	-196 139	-186 525
	Hysesbortfall	-4 485	-5 250
	<i>Summa</i>	-200 624	-191 775
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 655 222	2 539 158

I månadsavgiften ingår el, vatten, värme och kabel TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	45 143	0
	Övriga intäkter (ink bidrag)	70 563	6 957
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	115 706	6 957

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-251 478	-211 853
	Snö och halk-bekämpning	-1 568	-5 996
	Reparationer	-130 000	-166 019
	Planerat underhåll	-129 938	-65 250
	Försäkringsskador	-74 134	-82 019
	El	-100 305	-95 689
	Uppvärmning	-376 039	-371 909
	Vatten	-180 055	-168 843
	Sophämtning	-46 740	-55 830
	Fastighetsförsäkring	-57 807	-54 662
	Kabel-TV och bredband	-83 923	-83 358
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-100 110	-92 330
	Förvaltningsavtalskostnader	-132 948	-121 526
	Övriga driftkostnader	0	-52 953
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 665 045	-1 628 236

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 863	-6 746
	Administrationskostnader	-39 759	-61 424
	Extern revision	-17 090	-10 830
	Konsultkostnader	0	-10 686
	Medlemsavgifter	-21 995	-21 995
	Föreningsverksamhet	-6 690	-10 971
	Övriga förvaltningskostnader	-35 571	-42 614
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-128 968	-165 265
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 477	-110 706
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-29 641	-37 213
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-154 998	-155 649
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 864 968	14 095 968
	Ingående anskaffningsvärde mark	193 400	193 400
	Årets investeringar	0	5 769 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 058 368	20 058 368
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 777 012	-5 349 557
	Årets avskrivningar	-504 375	-427 455
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 281 387	-5 777 012
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 776 981	14 281 356
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	24 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 028 000	822 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	363 000	261 000
	<i>Summa</i>	44 991 000	39 683 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 748 000	11 748 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 748 000	11 748 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 395 096	1 123 570
	Övriga fordringar	17 693	23 742
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 412 789	1 147 312
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	776	678
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 544	25 980
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	34 320	26 659
Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 233 120	1 221 058
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 233 120	1 221 058

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	4,06%	2026-03-11	6 940 250	71 000
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	1 228 679	12 700
Stadshypotek AB	2,76%	2027-10-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2026-03-01	495 000	90 000
Stadshypotek AB	2,41%	2027-06-30	1 410 000	15 000
			11 073 929	188 700

Långfristig del	3 610 979
Nästa års amortering av långfristig skuld	27 700
Lån som ska konverteras inom ett år	7 435 250
Kortfristig del	7 462 950
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	188 700
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	754 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,58%
Finns swap-avtal	Nej

7 462 950 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månades och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för totala skulden är 188 700 kr. Beräknad skuld om 5 år 10 130 429 kr.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2025-08-31****2024-08-31***Övriga skulder*

Momsskuld	11 510	7 481
Källskatt	0	36 852
Inre fond	0	40
Övriga kortfristiga skulder	0	300
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 510	44 673

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2025-08-31****2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	210 337	205 701
Upplupna räntekostnader	36 468	36 369
Övriga upplupna kostnader	104 930	91 865
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	351 735	333 935

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 15 oktober.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Lionel Rielof Aspillaga

Ilyas Popal

Lisa Schönström

Lars-Magnus Nilsson

Maria Tonini

Vår revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Afrodita Cristea BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Welanders
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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 30 augusti 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionssed 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 att 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gertrud i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lionel Rieloff Aspillaga

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 08:20:25



Ilyas Popal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 12:23:37



Lisa Schönström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-18 kl. 10:14:42



Lars-Magnus Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 17:55:59



Maria Tonini

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 08:05:59



Stefan Welander

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 10:51:29



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 08:37:17



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-10-20 kl. 10:53:27



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 08:36:19



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.