

ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

HSB BRF GERTRUD I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr. 746000-5692

HSB Brf Gertrud i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gertrud i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 28 november 2018 kl. 19.00.

Lokal: Föreningslokalen Båstadgatan 18A

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gertrud i Malmö

Org nr 746000-5692
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-09-01 - 2018-08-31
föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheten Kraften 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 34A i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis/Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	7	143,5
2	32	1874,0
3	3	192,0
4	4	384,0
5	4	382,0
Lokaler, bostadsrätt	1	41,5
Lokaler, hyresrätt	1	61,0
Garage	19	
Parkeringsplatser	4	

Total lägenhetsyta 2975,5 kvm
Total lokalyta 102,5 kvm.
Lägenheternas medelyta 59,5 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av elstigare samt trefasdragning till alla lägenheter.
- Omfogning av alla husfasader (påbörjad april 2017).
- Renovering av portar mot gatan, målning samt utbyte av lås, gångjärn, bleck etc.
- Nya entréer på gårdssidan inklusive nya dörrar av ek.
- Ny belysning vid entréer både gårds och gatusidan samt ny fasadbelysning gårdssidan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 december 2017.
Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Håkan Fröberg
Vice ordförande	Martin Berring /avgått december 2017
Vice ordförande	Emma Waller
Sekreterare	Martin Berring
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson
Suppleant	Emma Waller / avgått december 2017
Suppleant	Ditte Nielsen
Suppleant	Carlos Castro

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Emma Waller samt suppleanterna Ditte Nielsen och Carlos Castro. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Styrelsens ordinarie stämmovalda ledamöter.

Revisorer

Stefan Welander som revisor, Lionell Rieloff som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Martin Sångberg och Lionel Rieloff.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Martin Berring och Emma Waller som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadarbetet slutfördes i september månad, byte av trasigt tegel samt åtgärdande av övriga felaktigheter i fasaden.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-08-21. Vid besiktningen framkom en del mindre felaktigheter som rättats till.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under året kommer renovering av garage nerfarten att ske, i övrigt inga stora arbeten.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Övrigt

Den årliga vår/sommar festen med grillning under trevliga former blev i år uppdelad till två tillfällen. En ny grillplats har uppförts.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 635 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov av 3% och styrelsen beslöt att höja avgifterna från 2019-01-01.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 769 954 kr. Ingen amortering har skett under året.

Extrastämma

Första beslut angående nya stadgar togs på extra stämma den 2017-09-05.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Emma Waller har valts till ledamot i styrelsen samt som ny suppleant valdes Carlos Castro.

Väsentliga avtal

Ett brandskyddsavtal har ingåtts under året.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Kan inte se några sådana.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 000	0	1 155 244	1 921 513	115 942
Resultatdisp. under året				115 942	-115 942
Ianspråktagan. 2017/18 av yttre fond			-568 012	568 012	
Avsättning år 2017/18 yttre fond			238 000	-238 000	
Årets resultat					-88 821
Belopp vid årets slut	190 000	0	825 232	2 367 467	-88 821

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	**2016/17**	**2015/16**	**2014/15**	**2013/14**
Nettoomsättning	2 238	2 129	2 091	2 060	1 978
Rörelsens kostnader	-2 283	-1 971	-1 922	-2 235	-1 948
Finansiella poster, netto	-44	-42	-54	-48	-35
Årets resultat	-89	116	116	-224	-5
Likvida medel & fin. placeringar	719	2 291	1 146	1 373	2 081
Skulder till kreditinstitut	3 770	3 770	1 270	1 270	1 270
Fond för yttre underhåll	825	1 155	1 192	1 208	1 573
Balansomslutning	7 305	7 964	4 938	4 776	5 235
Fastighetens taxeringsvärde	26 497	26 497	26 497	23 058	23 058
Soliditet %	45%	42%	66%	66%	65%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	15	15	19	19	19
Låneskuld kr/kvm	1267	1 267	427	427	427
Avgift kr/kvm	635	625	617	607	599

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr	
Balanserat resultat	2 367 467
Årets resultat	-88 821
Summa till stämmans förfogande	**2 278 646**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	2 278 646

HSB Brf Gertrud i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	**2 149 241**	**2 128 618**
Övriga rörelseintäkter	Not 2	**88 710**	**0**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-935 102	-849 296
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 903	-71 942
Löpande underhåll	Not 5	-170 792	-269 544
Periodiskt underhåll	Not 6	-568 012	-275 224
Övriga externa kostnader	Not 7	-231 143	-308 202
Fastighetsskatt/avgift		-75 820	-74 720
Avskrivningar	Not 8	-177 844	-122 096
Summa fastighetskostnader		-2 282 616	-1 971 025
Rörelseresultat		**-44 665**	**157 593**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 418	2 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 574	-43 704
Summa finansiella poster		-44 156	-41 651
Årets resultat		**-88 821**	**115 942**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-88 821	115 942
Avsättning underhållsfond		-238 000	-238 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		568 012	275 224
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		330 012	37 224
Överskott		**241 191**	**153 166**

HSB Brf Gertrud i Malmö

Balansräkning		**2018-08-31**	**2017-08-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 9	6 559 044	3 635 388
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	1 997 737
		6 559 044	5 633 125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 559 544	5 633 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 138	0
Avräkningskonto HSB Malmö		719 354	2 291 223
Övriga fordringar	Not 12	464	12 910
Aktuell skattefordran		1 345	2 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	22 923	23 374
		745 224	2 329 953
Summa omsättningstillgångar		745 224	2 329 953
Summa tillgångar		**7 304 768**	**7 963 578**

HSB Brf Gertrud i Malmö

Balansräkning		**2018-08-31**	**2017-08-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		190 000	190 000
Fond för yttre underhåll		825 232	1 155 244
		1 015 232	1 345 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 367 467	1 921 513
Årets resultat		-88 821	115 942
		2 278 646	2 037 455
Summa eget kapital		3 293 878	3 382 699
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 269 954	3 769 954
		2 269 954	3 769 954
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 500 000	0
Leverantörsskulder		8 368	350 056
Fond för inre underhåll		7 523	7 523
Övriga skulder	Not 17	25 296	23 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	199 750	429 538
		1 740 937	810 925
Summa skulder		4 010 891	4 580 879
Summa eget kapital och skulder		**7 304 768**	**7 963 578**

HSB Brf Gertrud i Malmö

Kassaflödesanalys

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-88 821	115 942
Avskrivningar	177 844	122 096
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	89 023	238 038
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 859	-5 140
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-569 989	409 724
Kassaflöde från löpande verksamhet	-468 106	642 622
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 103 763	-1 997 737
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 103 763	-1 997 737
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 500 000
Årets kassaflöde	**-1 571 869**	**1 144 885**
Likvida medel vid årets början	**2 291 223**	**1 146 338**
Likvida medel vid årets slut	**719 354**	**2 291 223**

HSB Brf Gertrud i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1.7 %

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.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.
Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp(fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017/2018.

HSB Brf Gertrud i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	1 891 968	1 859 782
	Årsavgifter lokaler	42 252	41 538
	Hyresintäkter	114 320	121 305
	Övriga intäkter	100 701	105 993
	Ersättning försäkringsskador	0	0
	Summa	**2 149 241**	**2 128 618**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Ersättning försäkringsskador	88 710	0
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	234 212	144 566
	El	60 562	60 752
	Uppvärmning	337 701	337 850
	Vatten	104 701	105 338
	Sophämtning	48 804	48 293
	Övriga avgifter	149 122	152 497
	Summa	**935 102**	**849 296**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	93 619	51 612
	Revisorsarvode	4 550	4 530
	Löner och andra ersättningar	1 577	4 292
	Summa	**99 746**	**60 434**
	Sociala kostnader	24 157	11 508
	Summa	**24 157**	**11 508**
	Totalt	**123 903**	**71 942**
Not 5	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	24 335	20 215
	Material i löpande underhåll	26 493	9 212
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	22 553
	Löpande underhåll tvättutrustning	4 669	10 386
	Löpande underhåll av installationer	23 481	800
	Löpande underhåll Va/sanitet	0	21 001
	Löpande underhåll värme	0	8 923
	Löpande underhåll ventilation	22 500	29 368
	Löpande underhåll el	6 503	29 395
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	11 923	0
	Löpande underhåll markytor	0	9 888
	Löpande underhåll garage och p-platser	4 160	0
	Försäkringsskador	46 729	107 804
	Summa	**170 792**	**269 544**
Not 6	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	317 526	128 750
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	62 636	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	47 625	0
	Periodiskt underhåll ventilation	5 625	0
	Periodiskt underhåll el	87 125	146 474
	Periodiskt underhåll markytor	47 475	0
	Summa	**568 012**	**275 224**
Not 7	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	111 070	105 793
	Revisionsarvoden	9 137	8 313
	Övriga externa kostnader	110 936	194 096
	Summa	**231 143**	**308 202**

HSB Brf Gertrud i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	177 844	122 096
	Summa	**177 844**	**122 096**

HSB Brf Gertrud i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 9	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 557 852	8 557 852
	Utrangering el, fasad	-1 062 384	0
	Omklassificering från pågående byggnation, fasadrenovering	3 101 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 596 968	8 557 852
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 115 866	-4 993 770
	Utrangering ack. Avskrivningar el, fasad	1 062 384	0
	Årets avskrivningar	-177 844	-122 096
	Utgående avskrivningar	-4 231 328	-5 115 866
	Bokfört värde Byggnader	**6 365 644**	**3 441 986**
	Ingående anskaffningsvärde mark	193 400	193 400
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 400	193 400
	Bokfört värde Mark	**193 400**	**193 400**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**6 559 044**	**3 635 388**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	17 600 000	17 600 000
	Byggnad - lokaler	697 000	697 000
		18 297 000	18 297 000
	Mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Mark - lokaler	200 000	200 000
		8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde totalt	26 497 000	26 497 000
Not 10	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 997 737	0
	Årets investeringar	1 103 763	1 997 737
	Omklassificering till byggnation	-3 101 500	0
	Pågående nyanläggningar	**0**	**1 997 737**
Not 11	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
		500	**500**

HSB Brf Gertrud i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	464	396
Övriga fordringar	0	12 514
	464	**12 910**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	599	1 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 324	22 128
	22 923	**23 374**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 000	0	1 155 244	1 921 513	115 942
Resultatdisponering under året				115 942	-115 942
Ianspråkstagande 2017 av yttre fond			-568 012	568 012	
Avsättning år 2017 yttre fond			238 000	-238 000	
Årets resultat					-88 821
Belopp vid årets slut	**190 000**	**0**	**825 232**	**2 367 467**	**-88 821**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	138706	1,56%	2022-03-30	1 269 954	0
Stadshypotek	160917	1,52%	2022-07-30	1 000 000	0
Stadshypotek	211034	0,65%	2018-06-15	1 500 000	0
				3 769 954	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**3 769 954**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	3 769 954
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,21%

1 500 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Ställda säkerheter	**3 770 000**	**3 770 000**
varav frigjorda		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

HSB Brf Gertrud i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 16	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	**1 500 000**	**0**
Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	13 634	13 528
	Arbetsgivaravgifter	10 862	9 446
	Mervärdesskatt	800	834
		25 296	**23 808**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	3 751	3 709
	Övriga upplupna kostnader	40 269	265 353
	Förutbetalda hyror och avgifter	155 730	160 476
		199 750	**429 538**

Malmö 10/10 - 2018

Emma Waller

Håkan Fröberg

Kent Bengtsson

Martin Berring

Vår revisionsberättelse har 17/10 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Stefan Welander
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund 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 år 1/9/2017-31/8/2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 1/9/2017-31/8/2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 1/10 2018

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Welander
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetald kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.