



ÅRSREDOVISNING 2024-2025

HSB brf Beritta Gurris i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Beritta Gurris i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-0000 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beritta Gurris 12	1980-12-11	1985

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
42	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	41
23	garageplatser	537
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 027
1	samlingslokal	68
Totalt 148 objekt		7 673

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 32 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Barkenhammar	Ordförande	2023-09-29	
Bertil Ögren	Ledamot	2023-09-29	
Per-Olof Bengtsson	Ledamot	2016-10-11	2024-09-18
Ann-Christine Persson	Ledamot	2021-10-02	
Hans Ahlström	Ledamot	2019-10-21	
Anna Horn	Ledamot	2018-12-03	
Johan Mårtensson	Ledamot	2024-09-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Ahlström, Bertil Ögren och Eva Barkenhammar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Barkenhammar, Ann-Christine Persson, Hans Ahlström och Johan Mårtensson.

Revisorer har varit: Bengt Palmqvist, Stefan Hällbom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Dahlqvist (sammankallande) och Per-Olof Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-16. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2025-04-28.

Vi har fyllt 40!

Med anledning av det blir det en liten fest i vår trädgård under augusti.

Våra fem hus färdigställdes under 1985-1986 och vår förste ordförande bor fortfarande kvar här liksom ett antal medlemmar som flyttade in allteftersom lägenheterna blev färdiga.

Som framgår nedan har det hänt en hel del i vår förening under åren.

Ekonomi

Under budgetarbetet inför det nya räkenskapsåret 2025-2026 beslutade styrelsen att höja lägenhetsavgiften med 5% fr o m 2025-07-01. Även parkerings- och garage-platser får en höjning i samma storleksordning. Detta för att känna oss tryggare med resultatet och för att möta kommande underhållskostnader, planerade som oplanerade.

Vi kan glädja oss åt ett lägre elpris , 1.83 kr/kWh fr o m 2025-02-01.

Under året har både el-och fjärrvärme-kostnader minskat.

Större åtgärder under året:

Vi har under året bytt batterier till våra ventilationsfläktar. Vi har även bytt några små fönster i en lägenhet samt satt upp ytterligare s.k. råttstopp på några avloppsledningar .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av hissar 2013, 2014 och 2015

Övergång från gas till fjv 2015

Målning och tätning av våra tak 2016

Renovering av garagebjälklag och ny utformning av uteplatsen ovanpå detta ,
den s.k. Plattan, 2019 - 2020

Renovering av muren runt vår tomt 2023

Utbyte av lampor och lysrör till LED.lampor 2023

Installation av solceller på våra tak 2023

Installation av nya ventilationsfläktar 2024

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

Det ligger ett antal större arbeten i vår Underhållsplan som blir aktuella för eller senare. I samband med spolningen av våra avloppsledningar i maj kommer delar av dem att filmas för att undersöka deras status.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för förtroendet att under året ha fått leda förningen och förvalta dess medel och överlämnar årsredovisningen till stämman för behandling.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 105.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	230	210	231	300	296
Skuldsättning, kr/kvm	3 076	3 437	3 569	3 702	3 829
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 359	3 487	3 620	3 756	3 885
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	177	200	197	174	159
Årsavgifter, kr/kvm	990	903	826	813	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	952	1 030	897	885	882
Nettoomsättning, tkr	7 256	7 001	6 353	6 265	6 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	290	423	542	931
Soliditet, %	33	32	30	29	27

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.

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	2 880 997	0	0	2 880 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 540 113	0	-194 300	1 345 813
S:a bundet eget kapital, kr	4 421 110	0	-194 300	4 226 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 048 111	290 345	194 300	7 532 756
Årets resultat, kr	290 345	-290 345	139 764	139 764
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 338 456	0	334 064	7 672 520
S:a eget kapital, kr	11 759 566	0	139 764	11 899 330

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 594 300 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	7 338 456
Årets resultat, kr	139 764
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	594 300
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 672 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 672 520

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

Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 255 583	7 000 901
Övriga intäkter	3	51 323	344 766
		7 306 906	7 345 667
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-511 391	-336 591
Planerat underhåll	5	-594 300	-493 750
Fastighetsavgift/skatt		-147 034	-139 420
Driftskostnader	6	-3 510 411	-3 565 173
Övriga kostnader	7	-243 834	-289 043
Personalkostnader	8	-201 448	-195 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 030 027	-987 038
		-6 238 445	-6 006 110
Rörelseresultat		1 068 461	1 339 557
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 457	40 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-978 153	-1 090 133
		-928 696	-1 049 212
Årets resultat		139 764	290 345

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	33 186 489	34 216 517
		33 186 489	34 216 517
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 186 989	34 217 017
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 166	2 166
Avgifts- och hyresfordringar		7 129	61
Avräkningskonto HSB Malmö		876 221	843 608
Övriga fordringar	11	495 873	463 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	518 268	406 606
		1 899 657	1 716 105
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 382 957	0
		1 382 957	0
<i>Kassa och bank</i>		396	1 341 421
Summa omsättningstillgångar		3 283 010	3 057 526
SUMMA TILLGÅNGAR		36 469 999	37 274 543

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

2 880 997

2 880 997

Fond för yttre underhåll

14

1 345 813

1 540 113

4 226 810**4 421 110*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

7 532 756

7 048 111

Årets resultat

139 764

290 345

7 672 520**7 338 456****Summa eget kapital****11 899 330****11 759 566****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

4 242 504

19 317 786

Summa långfristiga skulder**4 242 504****19 317 786****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

19 357 786

5 182 504

Leverantörsskulder

206 655

218 841

Aktuella skatteskulder

16 046

8 641

Övriga skulder

7 307

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

740 371

787 205

Summa kortfristiga skulder**20 328 165****6 197 191****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****36 469 999****37 274 543**

Kassaflödesanalys	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		139 764	290 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 030 027	987 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 169 791	1 277 383
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-150 939	-425 773
Förändring av kortfristiga skulder		-44 308	-3 767 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten		974 544	-2 916 358
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 057 049
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 057 049
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+) minskning(-) av skulder till kreditinstitut		-900 000	2 451 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-900 000	2 451 789
Årets kassaflöde		74 544	-2 521 618
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 185 030	4 706 747
Likvida medel vid årets slut		2 259 574	2 185 129

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 bolaget 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 resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024/2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 81 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 1,77 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 29 905 468 kr (fg år 29 905 468 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme, vatten och el debiteras enligt förbrukning.

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	6 628 908	6 345 142
Hysesintäkter	301 710	299 295
Bredband, ej moms	82 620	82 620
El, moms	233 350	266 592
El garage och p-platser	7 222	7 252
Försäljning egenproducerad el	1 773	0
	7 255 583	7 000 901

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Övriga intäkter	51 323	70 624
Erhållna bidrag	0	274 142
	51 323	344 766

Not 4 Reparationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	42 956	0
Löpande underhåll tvättutrustning	15 350	14 741
Löpande underhåll av VA/sanitet	208 712	7 275
Löpande underhåll värme	33 778	39 262
Löpande underhåll ventilation	40 605	19 869
Löpande underhåll el	32 389	33 832
Löpande underhåll installation	14 956	18 368
Löpande underhåll hissar	28 378	76 699
Löpande underhåll markytor	17 435	23 924
Försäkringsskador	45 058	22 932
Löpande UH av byggnader utvändigt	30 883	40 625
Löpande underhåll av bostäder	891	26 875
Reparationer, TV/antennutrustning	0	12 188
Öresutjämning	0	1
	511 391	336 591

Not 5 Planerat underhåll

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Planerat underhåll ventilation	459 300	493 750
Planerat uh av byggnader utvändigt	135 000	0
	594 300	493 750

Not 6 Driftskostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	811 343	812 375
El	482 867	557 764
Uppvärmning	578 762	597 235
Vatten	295 023	272 106
Sophämtning	70 021	151 110
Tomträttsavgäld t.o.m 2024-12-31 efter 1 377 130 kr	1 021 203	843 240
Övriga avgifter (försäkring, kabel TV, bredband)	251 192	331 343
	3 510 411	3 565 173

Not 7 Övriga kostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Förvaltningsarvoden	132 732	123 522
Revisionsarvoden	16 075	9 361
Övriga externa kostnader	95 027	156 160
	243 834	289 043

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	147 000	153 750
Revisionsarvode	19 480	17 710
Löner och andra ersättningar	10 648	9 680
	177 128	181 140
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	24 320	13 955
	24 320	13 955
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	201 448	195 095

Not 9 Byggnader

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	54 875 392	52 778 118
Inköp solceller	0	2 097 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 875 392	54 875 392
Ingående avskrivningar byggnader	-20 658 875	-19 684 775
Årets avskrivningar	-994 527	-938 600
Åretsavskrivningar markanläggningar	-35 500	-35 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 688 902	-20 658 875
Utgående redovisat värde	33 186 490	34 216 517
Taxeringsvärden byggnader	99 739 000	99 739 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	70 000 000
	169 739 000	169 739 000
Bokfört värde byggnader	33 186 490	34 216 517
	33 186 490	34 216 517

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-04-30	2024-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2025-04-30	2024-04-30
Skattekonto	495 873	320 261
Ingående moms	0	143 403
	495 873	463 664

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna ränteintäkter	497	474
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473 208	406 132
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	44 563	0
	518 268	406 606

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2025-04-30	2024-04-30
Handelsbanken	1 382 957	0
	1 382 957	0

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp vid årets ingång	1 540 113	1 597 863
Avsättning	400 000	436 000
Anspråktagande	-594 300	-493 750
	1 345 813	1 540 113

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 748 000	41 748 000
	41 748 000	41 748 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
Stadshypotek	4,07	2026-03-01	1 891 257	1 891 257
Stadshypotek	3,73	2026-01-30	3 389 740	3 389 740
Stadshypotek	2,90	2026-09-01	4 242 504	4 242 504
Stadshypotek	3,99	2026-04-30	3 391 789	3 391 789
Stadshypotek	4,48	2025-07-30	10 685 000	11 585 000
			23 600 290	24 500 290

Not 17 Långfristiga skulder

19 357 786 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 900 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 19 100 290 kr.

	2025-04-30	2024-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	19 357 786	5 182 504
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 242 504	19 317 786
	23 600 290	24 500 290

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	32 095	37 750
Förutbetalda hyror och avgifter	597 215	587 108
Övriga upplupna kostnader	111 060	162 346
Öresutjämning	1	1
	740 371	787 205

Malmö

Ann-Christine Persson

Eva Barkenhammar

Hans Ahlström

Johan Mårtensson

Anna Horn

Bertil Ögren

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

Bengt Åke Palmqvist
Av föreningen vald revisor

Stefan Hällbom
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Beritta Gurrin i Malmö, org.nr. 716407-0000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beritta Gurrin i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 April 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisorers 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. 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Beritta Gurrus i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Åke Palmqvist
Av föreningen vald revisor

Stefan Hällbom
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

**EVA CHARLOTTE
BARKENHAMMAR**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 15:41:44



ANNA HORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 18:53:23



JOHAN ANDERS MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 12:54:28



HANS AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 13:19:56



SIRI ANN-CHRISTIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 10:12:45



BERTIL ÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-17 kl. 10:06:40



BENGT PALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 07:38:59



NILS STEFAN HÄLLBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 15:03:03



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-19 kl. 09:13:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

BENGT PALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 07:33:26



NILS STEFAN HÄLLBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 15:00:06



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-19 kl. 09:13:16



HSB - där möjligheterna bor

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.