



ÅRSREDOVISNING 2023-24

HSB brf Dalgården i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



www.hsb.se

Org nr: 716406-8962
HSB Brf Dalgården i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Dalgården i Malmö, kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 11 februari 2025.

Lokal: Kvarterslokalen, Keramikvägen 16

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 föreningens 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 föreningsstämma
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämma hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Motion
26. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalgården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-8962 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Böneback 1	Malmö Kommun	10 år	2034-01-01	1983

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 086
54	p-platser	0
Totalt 181 objekt		13 086

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 32 st 3 rok, 45 st 4 rok, 31 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alf Andreasson	Ordförande	2019-09-02	
Magda Vidmar	Ledamot	2017-02-27	
Dariusz Sosinski	Ledamot	2020-03-02	2024-02-13
Dariusz Sosinski	Suppleant	2024-02-13	
Kjell Friberg	Ledamot	2017-02-27	2024-02-13
Stefan Bergqvist	Ledamot	2020-03-02	
Mohamad Yousif El Khatib	Ledamot	2024-03-11	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Bergqvist, Magda Vidmar, samt suppleant Dariusz Sosinski.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Andreasson, Magda Vidmar, Stefan Bergqvist och Mohamad Yousif El Khatib.

Revisorer har varit: Pia Kanstrup vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jessica Björk (sammankallande) och Anette Strand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-13. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar och 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: (senaste 5 år)

Renovering av loftgångshuset och målning av balkongerna 2022/2023. Övernattningslägenhet har iordningsställt 2023. Målning av traktorgarage 2022/2023. Bauersystem installerades, rening av rörsystem 2022. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-04-18.

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

Målning av garagen och gemensamma förråden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	134	245	307	276	246
Skuldsättning, kr/kvm	3 865	3 920	3 974	4 029	4 068
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 865	3 920	3 974	4 029	4 068
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	191	189	169	167	163
Årsavgifter, kr/kvm	771	771	771	766	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	96	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	794	828	805	782	789
Nettoomsättning, tkr	10 277	10 247	10 010	9 949	9 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	-177	993	1 022	1 354	1 233
Soliditet, %	24	24	23	22	20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	2 426 000	0	0	2 426 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	929 632	0	393 121	1 322 753
S:a bundet eget kapital, kr	3 355 632	0	393 121	3 748 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 605 982	992 688	-393 121	13 205 549
Årets resultat, kr	992 688	-992 688	-177 417	-177 417
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 598 670	0	-570 538	13 028 132
S:a eget kapital, kr	16 954 302	0	-177 417	16 776 885

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 835 000 kr samt ianspråktagande skett med 441 879 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	13 598 670
Årets resultat, kr	-177 417
Reservation till underhållsfond, kr	-835 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	441 879
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 028 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 028 132

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån (som nu har minskat). Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen har ökat med ca 0,6 miljoner. Styrelsen har bestämt att inte höja föreningens avgifter inför 2024. (detta grundar sig på förklaringen ovan).

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

10 276 687

10 246 820

Övriga intäkter

3

119 812

584 206

10 396 499**10 831 026****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 167 124

-1 054 785

Planerat underhåll

5

-441 879

-516 048

Fastighetsavgift/skatt

-207 010

-201 803

Driftskostnader

6

-5 468 580

-5 004 444

Övriga kostnader

7

-327 680

-412 026

Personalkostnader

8

-368 203

-374 708

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 495 118

-1 692 761

-9 475 594**-9 256 575****Rörelseresultat****920 905****1 574 451****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

405 637

206 349

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 503 959

-788 112

-1 098 322**-581 763****Årets resultat****-177 417****992 688**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	53 015 305	54 510 423
		53 015 305	54 510 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		53 016 005	54 511 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 826	14 857
Avräkningskonto HSB Malmö		1 542 485	2 021 516
Övriga fordringar	12	64 545	86 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	801 095	493 377
		2 415 951	2 615 774
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	13 500 000	12 500 000
		13 500 000	12 500 000
<i>Kassa och bank</i>		550	3 480
Summa omsättningstillgångar		15 916 501	15 119 254
SUMMA TILLGÅNGAR		68 932 506	69 630 377

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

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

Medlemsinsatser

14

2 426 000

2 426 000

Fond för yttre underhåll

1 322 753

929 632

3 748 753**3 355 632*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst

13 205 549

12 605 982

Årets resultat

-177 417

992 688

13 028 132**13 598 670****Summa eget kapital****16 776 885****16 954 302****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

27 807 566

22 385 875

Summa långfristiga skulder**27 807 566****22 385 875****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

22 775 875

28 909 566

Leverantörsskulder

339 882

231 783

Aktuella skatteskulder

19 744

25 825

Övriga skulder

18

36 277

32 303

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

1 176 277

1 090 723

Summa kortfristiga skulder**24 348 055****30 290 200****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****68 932 506****69 630 377**

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-177 417

992 688

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 495 118

1 692 761

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 317 701****2 685 449****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-279 208

-228 852

Förändring av kortfristiga skulder

191 546

62 473

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 230 039****2 519 070****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-494 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-494 000****Finansieringsverksamheten**

Ökning(+) minskning(-) av skulder till kreditinstitut

-712 000

-712 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-712 000****-712 000****Årets kassaflöde****518 039****1 313 070****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

14 524 996

13 211 926

Likvida medel vid årets slut**15 043 035****14 524 996**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 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 2,17 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 47 047 567 kr (fg år 47 047 567 kr)

Not 2 Nettoomsättning

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

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	9 877 608	9 877 608
Hysesintäkter garage och p-platser	184 375	154 508
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	214 704	214 704
	10 276 687	10 246 820

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	418 846
Övriga intäkter	119 812	90 669
Erhållna bidrag	0	74 691
	119 812	584 206

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Reparation övrigt	0	864
Löpande UH bostäder	42 852	12 860
Löpande underhåll tvättutrustning	41 562	43 561
Löpande UH av installationer	29 453	78 709
Löpande underhåll Va/sanitet	367 008	166 957
Löpande underhåll av lokaler	0	3 556
Löpande UH, värme	9 750	34 271
Löpande UH, ventilation	176 284	185 820
Löpande UH el/tele	68 354	10 646
Löpande UH av byggnader utvändigt	158 543	37 855
Löpande UH av markytor	34 236	27 452
Reparation försäkringsärende	114 554	426 331
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	12 689	19 941
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	5 962
Löpande UH av gemensamma utrymmen	77 237	0
Löpande UH av garage	34 603	0
Öresutjämning	-1	0
	1 167 124	1 054 785

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	72 375	73 750
Planerat uh va/sanitet	75 259	130 567
Planerat uh ventilation	294 245	311 730
Öresutjämning	0	1
	441 879	516 048

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld gäller från 2024-01-01 (925 511 kr)

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 348 805	1 307 495
El	239 869	218 569
Uppvärmning	1 783 813	1 632 908
Vatten och avlopp / VA	475 435	615 684
Sophämtning, avfall, renhållning	249 737	322 270
Övrigt (försäkring, bredband, Kabel TV, bevakning)	647 663	588 770
Tomträttsavgälder	723 257	318 748
Öresutjäning	1	0
	5 468 580	5 004 444

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förvaltningsarvoden	184 900	266 362
Revisionsarvoden	13 083	13 076
Övriga externa kostnader	129 697	132 588
	327 680	412 026

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	263 300	267 070
Revisionsarvode	15 018	15 464
Löner och andra ersättningar	15 000	14 563
	293 318	297 097
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	74 885	77 611
	74 885	77 611
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	368 203	374 708

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	77 860 044	77 366 044
Inköp/tvättsuga renovering	0	494 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 860 044	77 860 044
Ingående avskrivningar	-23 349 621	-21 656 862
Årets avskrivningar	-1 495 118	-1 692 761
Öresutjämning	0	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 844 739	-23 349 621
Utgående redovisat värde	53 015 305	54 510 423
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	177 000 000	177 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	13 500 000	12 500 000
	13 500 000	12 500 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	64 545	86 024
	64 545	86 024

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	267 332	165 693
Övr förutb kostn, uppl int	533 763	327 684
	801 095	493 377

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	929 632	731 680
Avsättning	835 000	714 000
Ianspråktagande	-441 879	-516 048
	1 322 753	929 632

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	55 481 000	55 481 000
	55 481 000	55 481 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	3,78	2024-11-12	17 231 697	17 401 697
Stadshypotek	4,17	2025-12-01	6 055 566	6 135 566
Swedbank	3,13	2026-12-08	14 622 000	14 772 000
Swedbank	3,64	2026-06-17	7 520 000	7 680 000
Swedbank	4,06	2025-05-23	5 154 178	5 306 178
			50 583 441	51 295 441

Not 17 Skulder till kreditinstitut

22 775 875 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 712 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 47 023 441 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	22 775 875	28 909 566
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	27 807 566	22 385 875
	50 583 441	51 295 441

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	4 988	5 463
Lagstadgade sociala avgifter	4 323	4 946
Redovisningskonto för momsskuld	25 526	20 814
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	1 440	1 080
	36 277	32 303

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	230 670	134 365
Övriga upplupna kostnader	183 793	191 852
Förutbetalda hyror och avgifter	761 814	764 506
	1 176 277	1 090 723

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Alf Andreasson

Magdalena Vidmar

Stefan Bergqvist

Mohamad Yousif El- Khatib

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

Morgan Nilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Kanstrup
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dalgården i Malmö, org.nr. 716406-8962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Dalgården i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 provar 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Kanstrup
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ALF ANDREASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 18:25:24



STEFAN BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 21:04:38



MOHAMAD YOUSIF EL KHATIB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 21:18:41



MAGDA VIDMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 20:28:57



PIA KANSTRUP

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 09:33:54



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 11:43:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

PIA KANSTRUP

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 18:45:17



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 11:44:00



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

