



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 20220501 – 20230430



BRF NYDALA





Innehåll

- **Ordlista**
- **Kallelse/dagordning**
- **Förvaltningsberättelse**
- **Resultaträkning**
- **Balansräkning**
- **Tilläggsupplysningar/noter**
- **Styrelsens och revisorernas påskrifter**
- **Revisionsberättelse**

✓



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.

Förutbetalad 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. Förpliktsen 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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 tjugoförbindelser.

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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Nydala i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Dag

Tisdagen den 17 oktober 2023 kl 17.30

Var: fosietorp på söderkulla

Tornfalksgatan 9 b



Dagordning

1. Val av ordförande för stämman.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av personer som jämte mötesordföranden justerar dagens protokoll.
5. Utse rösträknare att tjänstgöra vid eventuell omröstning.
6. Fråga huruvida kallelse behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorenas berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning.
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut med anledning av föreningens överskott enligt den fastställda balansräkningen.
12. Fråga om arvoden och ersättningar tillförtroendevalda.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Val av ledamöter till HSB Malmö's fullmäktige.
17. Avslutning.



Årsredovisning för

HSB:s Bostadsrättsförening Nydala i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet:

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lektorn 1 – 4 och 6 med adresserna Eriksfältsg. 59 a – c, Eriksfältsg. 61 a – c, Eriksfältsg. 63 a och b, Munkhättteg. 28 a – e, Lektorsgatan 3 a – d, Munkhättteg. 30 a och b samt Lektorsgången 5 a och b vilka innehåller 373 st. lägenheter och 2 st lokaler.

Fastigheten är fördelad på sex (6) husblock med tillsammans 21 trapphus.
Fastigheten är Hsb bostadsrätter med tomträtt
Antal parkeringsplatser som hyrs ut uppgår till 285 st.

Föreningens 375 bostadsrätter och 473 medlemmar fördelar sig enligt följande:

10 st	1 roks
9 st	1 rokv
15 st	1 rok
93 st	2 rok
214 st	3 rok
32 st	4 rok
2 st	lokaler som utnyttjas i fritidsverksamheten

Föreningens byggnader färdigställdes år 1962

Föreningen är försäkrad i Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg

Total lägenhetsyta 26 263 kvm samt total lokalyta 114 kvm.

VG



Styrelse under verksamhetsåret

Ordförande	Göran Flensburg
Vice ordförande	Lennart Carlsson
Sekreterare	Azra Maglajlija
Vice sekreterare	Laszlo Pirbos
Ledamot	Sven-Erik Norden
Ledamot	Ulf Sanden
Ledamot utsedd av HSB Malmö	Per Höglund
Suppleant	Ivan Popov
Vicevärd	Göran Flensburg

Ledamöter för vilka mandattiden utgår vid kommande föreningsstämma är:

Ordinarie styrelseledamöter Lazlo Pirbos, Sven-Erik Norden, Ulf Sanden.

Suppleanter : inget omval av suppleanter.

Firmateckning

Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats, förutom av styrelsen av Lennart Carlsson, Sven-Erik Norden, Göran Flensburg och Ulf Sanden två i förening.

Revisorer

Revisorer, valda av föreningsstämman har varit Håkan Petersson och Belgis Naderehvandi.
Revisorsuppleant Lennart Linden.

Dessutom har revision utförts av Bo Revision AB.

V6



Valberedning

Föreningens valberedning har under året bestått av ledamöterna:

Christine Ekroth	Sammanställande
Bodil Wejnerup	Ledamot
Arne Åberg	Ledamot

Styrelsens kontaktperson till valberedningen har varit Lennart Carlsson, som dessutom varit valberedningens sekreterare.

Representation i HSB Malmö Fullmäktige

Vår förening förfogar över två platser i HSB Malmö Fullmäktige.

Ordinarie ledamöter under verksamhetsåret har varit Göran Flensburg och Sven-Erik Norden, med Azra Maglajilja och Laszlo Pirbos som ersättare.

Utbildning och information

Vår förening har varit representerad vid HSB Malmös ordinarie och extra stämmor samt vid informationssammanträden där frågor som berör vår förenings förvaltning varit på dagordningen.

Kursverksamhet



Under verksamhetsåret har föreningens förtroendevalda haft möjlighet att delta i utbildningar inom olika områden.

Bostadsrättsjuridik, försäkringsrätt och säkerhetsfrågor är exempel på ämnesområden vi läst in oss på.

Cirkelkurser arrangeras efter intresse och behov och vi tar tacksamt emot intresseanmälningar.

Fritidsverksamhet

Vi har ett antal fritidsverksamheter i vår förening och ser gärna att fler medlemmar dyker upp. Ni är alla hjärtligt välkomna.

Motionslokal

I föreningen finns ett motionsrum för våra medlemmar att nyttja. Anmälan göres på expeditionen för dem som är intresserade. Ett årskort löses för närvarande för 300 kronor. Vi ber er alla att vara rädda om vår motionslokal och hjälpa åt att hålla den hel och ren.

Max 6 personer samtidigt i lokalen.



VH



Torsdagsträffarna

Torsdagsträffarna har öppet 10.00-11.30, kom ner i cafelokalen och ta en fika och småprata. Skapa nya vänner. Vi ses på hörnan vid 9-A, nergång till källare.



Laszlo Pirbos och Bodil Wejnerup har ansvar för Cafeverksamheten.

Stavgång

Det har under året anordnats stavgång för medlemmarna. Vi ser gärna att fler medlemmar är med och deltar i stavgången. Det kostar ingenting och alla är jättevälkomna!



Boulbanan är ett trevligt sätt att umgås på, samt kan man öva på sin skicklighet i träffsäkerhet. Ta med en granne och spela.



Information

NYDALA NYTT

Medlemsinformation har i huvudsak skett genom föreningsbladet Nydala Nytt som utkommit med 4 nr under verksamhetsåret.

.....

Arbetsorganisation

Anställda

Föreningen har 2,5 anställda, som ansvarar för fastighetsskötsel och en städfirma för lokalvård. För semesteravlösningar eller ökat behov av kapacitet i trädgårdsanläggning eller andra tillkommande arbetsuppgifter har vikariat eller visstidsanställningar tillämpats. Bengtssons Trädgård har anlitats för beskärning av rosor, träd och buskar.

V6



Fastighetsunderhåll

Underhållsplanen som finns fastställd har följts och vi har dessutom varit tidigare med fönsterbyten. Löpande underhåll har pågått som brukligt.
Normalt underhåll av våra fastigheter och biytor har skötts av våra fastighetsskötare.

Klimatavtal

Vi har i föreningen tecknat ett så kallat klimatavtal där vi förbinder oss att följa målen för minskning av utsläpp av koldioxid.

Hissprojekt

Låghusen har fått hissar installerade i nya trapphus. Projektet avslutades i november 2021

Tappvatten

Alla nya tappvattenledningar är klara i hela föreningen.

Fönster

Nya fönster i höghusen blev klart under våren 2020, och nya fönster i låghusen 2021

Miljöhus

Under våren 2019 fick föreningen 3 st miljöhus.

Taggsystem

Alla har kvitterat ut 3 taggar till miljöhusen, dessa är nu kopplade med entredörr-källardörr-tvätttrum-torkrum-miljöhus.

Ekonomi

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 5% from 1 april 2023 då den upprättade budgeten visade på höjningsbehov.

Årets investeringar avser upprustning av lekplatserna för ca 2,2 msek samt fortsatta projektet med nya hissar och entréer med en kostnad av 3,4 msek samt installation av nya laddplatser för elbilar på ca 380 tkr. Här förväntas bidrag inkomma från Naturvårdsverket under 2023.

v4



Lägenhetsöverlåtelse

38 överlåtelse av bostadsrätt har registrerats under verksamhetsåret.

Av de registrerade överlåtelse har 6 registrerats som bouppteckning eller som gåva. Prinsnivån ligger fortfarande stadigt på Brf Nydala



Årsstämma i Brf Nydala den 18 oktober 2022.

Stämman hölls i HSB Brf Fosietorps lokaler, Tornfalksgatan 9 B. Föreningens ordförande Göran Flensburg hälsade medlemmarna välkomna. Mötesledare var Lennart Carlsson. Sekreterare Azra Maglajlija. Vid den upprättade förteckningen över röstberättigade medlemmar noterades 25 st. röstberättigade samt 2 åhörare. som protokolljusterare valdes Gunnel Jönsson läg. 229 och Inger Andersson läg. 130. Laszlo Pirbos läg. 134, Bodil Wejnerup läg. 2 utsågs till rösträknare. Stämman beslutade att godkänna styrelsens årsredovisning, fastställa resultat- och balansräkning samt att ge styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Stämman beslutade om arvoden och ersättningar till förtroendevalda för kommande verksamhetsår. Mandattiden utgick för Göran Flensburg läg. 367, Lennart Carlsson läg 159 och Azra Maglajlija läg 261. Göran Flensburg, Lennart Carlsson och Azra Maglajlija omvaldes som ordinarie styrelseledamot på två år. Mandattiden utgick för styrelsesuppleanten Ivan Popov läg. 158. Ivan Popov läg. 158 omvaldes som styrelsesuppleant på två år. Håkan Petersson läg 116 och Belghis Naderehvandi läg 7 omvaldes till ordinarie revisorer och som revisorsuppleant omvaldes Lennart Lindén läg. 103. Mandattiden är ett år. Till valberedningen omvaldes Christine Ekroth läg. 162 och Arne Åberg läg. 119. Mandattiden är två år. Christine Ekroth läg. 162 utsågs till sammankallande. Lennart Carlsson tackade för visad uppmärksamhet och föreningens ordförande Göran Flensburg förklarade mötet avslutat. Efter att stämman avslutats lämnades ordet fritt och då vidtog en stunds diskussioner om den oroliga tid vi lever i med höga energikostnader, höjda priser på fjärrvärme, ränteläget och allmänna kostnadsökningar. Vidare togs det upp mer vardagsnära frågor och problem som uppstår i vardagen. Efter stämman bjöds det på läsk, te, kaffe och kaka.

Vid minnesanteckningen Lennart Carlsson

Extrastämma i Brf Nydala den 18 april 2023.

Stämman hölls i Frihetslokalen, Eriksfältsgatan 59. Föreningens ordförande Göran Flensburg hälsade medlemmarna välkomna. Mötesledare var Lennart Carlsson. Sekreterare Azra Maglajlija. Vid den upprättade förteckningen över röstberättigade medlemmar noterades 22 st. röstberättigade. Som protokolljusterare valdes Inger Andersson läg. 130 och Arne Åberg läg. 119. Laszlo Pirbos läg. 134, Bodil Wejnerup läg. 2 utsågs till rösträknare. Stämman hade att ta det första beslutet ang. nya stadgar. Man antog HSB:s normalstadgar 2023. Stämman antog stadgarna med acklamation. Lennart Carlsson tackade för visad uppmärksamhet och föreningens ordförande Göran Flensburg förklarade mötet avslutat. Efter att stämman avslutats lämnades ordet fritt och då vidtog en stunds diskussioner om aktuella projekt och händelser i föreningen.

Vid minnesanteckningen Lennart Carlsson

vh



Övrig mötesverksamhet

Föreningens styrelse har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. Dessutom har arbetsutskott, ekonomiutskott och tillsatta projektgrupper sammanträtt för handläggning och beredning av ärenden inför styrelsesammanträden.

Informationsgruppen svarar för information till medlemmarna bland annat genom utgivning av Nydala Nytt

Ledamöter i
Arbetsutskott

Ekonomiutskott

Informationsgrupp.

L. Carlsson
S-E Norden
G.Flensburg
Azra Maglaljia

L. Carlsson
G.Flensburg
S-E Norden
Azra Maglaljia

L-Pirbos
S-E Norden

Årlig besiktning

Besiktning enligt stadgarna § 33

Stadgeenlig besiktning med genomgång av föreningens fastigheter och egendom har utförts fortlöpande under verksamhetsåret. Besiktning har genomförts tillsammans med styrelsens ledamöter.

Föreningens fastighetsskötare har deltagit i besiktningsarbetet.

Brandbesiktning

Nya regler från räddningstjänst syd/ besiktning var 3-e månad.

Skyddsrumsbesiktning gjord enligt regelverk

Omfattning

Besiktningen har omfattat samtliga fastigheter och lokaliteter, maskinutrustningar, inventarier och arbetsredskap. Maskinkort och journaler har förts för tvättutrustningar, arbetsmaskiner ventilationsanläggning m.fl.

Inventarieförteckning

Inventarieförteckning finns upprättad över utrustning för fastighetsskötsel och administration.

Lagerhållning

Lager av reservdelar och förbrukningsmaterial har redovisats och bedöms som avvägt för löpande behov och serviceinsatser som kan utföras av egen personal.

Besiktningsutlåtande

Efter genomförda besiktningsstillfällen och genomgång av befintlig dokumentation konstateras att rådande förhållanden överensstämmer med fastighetsförvaltningens redovisning och till styrelsen avlämnade protokollförda rapporter och lägesbeskrivning.

Vg



Efter stämman bjudes stämmodeltagarna på kaffe-läsk-vatten och kaka.

Varmt välkomna till stämman 2023

Vg

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	21 296	20 396	19 405	18 442	17 748
Rörelsens kostnader	-17 485	-16 775	-17 317	-15 469	-14 520
Finansiella poster, netto	-982	-604	-418	-250	-238
Årets resultat	2 829	3 016	1 670	2 722	2 991
Likvida medel & fin. placeringar	14 429	14 883	26 214	7 866	18 009
Skulder till kreditinstitut	93 830	93 911	93 971	23 989	24 007
Fond för yttre underhåll	11 684	11 383	11 616	11 102	11 454
Balansomslutning	131 653	127 699	132 729	55 579	50 524
Fastigheternas taxeringsvärde	280 165	276 203	276 203	276 203	276 203
Soliditet %	25	24	19	41	45
Räntekostnad kr/kvm	38	23	17	10	10
Låneskuld kr/kvm	3 557	3 560	3 562	909	910
Avgift kr/kvm	741	709	675	646	615

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 685 000	11 383 135	14 146 366	3 016 116	30 230 617
Disposition av föregående års resultat:			3 016 116	-3 016 116	0
Avsättning yttre fond		611 000	-611 000		0
I anspråkstagande yttre fond		-309 839	309 839		0
Årets resultat				2 829 755	2 829 755
Belopp vid årets utgång	1 685 000	11 684 296	16 861 321	2 829 755	33 060 372

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 861 321
årets vinst	2 829 755
	19 691 076
disponeras så att i ny räkning överföres	19 691 076
	19 691 076

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

V4

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	20 915 231	20 280 217
Övriga intäkter	3	381 659	116 052
		21 296 890	20 396 269
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 376 468	-1 242 693
Planerat underhåll	5	-309 839	-749 379
Fastighetsavgift/skatt		-590 623	-568 617
Driftskostnader	6	-10 565 267	-9 639 678
Övriga kostnader	7	-846 408	-886 065
Personalkostnader	8	-2 164 681	-1 965 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 631 728	-1 723 498
		-17 485 015	-16 775 324
Rörelseresultat		3 811 875	3 620 945
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 463	15 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-998 583	-620 071
		-982 120	-604 828
Årets resultat		2 829 755	3 016 117

Vh

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	53 216 206	52 638 027
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	62 819 305	59 000 718
		116 035 511	111 638 745
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		116 036 011	111 639 245
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		37 424	11 587
Avräkningskonto HSB Malmö		14 429 633	14 883 134
Övriga fordringar	12	25 697	254 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 124 694	1 042 738
		15 617 448	16 192 296
<i>Kassa och bank</i>		317	317
Summa omsättningstillgångar		15 617 765	16 192 613
SUMMA TILLGÅNGAR		131 653 777	127 831 858

V6

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 685 000	1 685 000
Fond för yttre underhåll	14	11 684 296	11 383 135
		13 369 296	13 068 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 861 321	14 146 366
Årets resultat		2 829 755	3 016 117
		19 691 076	17 162 482
Summa eget kapital		33 060 372	30 230 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	31 624 563	69 999 999
Summa långfristiga skulder		31 624 563	69 999 999
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	62 205 606	23 911 440
Leverantörsskulder		1 528 152	837 326
Aktuella skatteskulder		69 178	50 275
Övriga skulder	18	55 498	326 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 110 407	2 476 038
Summa kortfristiga skulder		66 968 841	27 601 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 653 777	127 831 858

V6

Kassaflödesanalys

Not

2022-05-01
-2023-04-30

2021-05-01
-2022-04-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

2 829 755

3 016 117

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 631 728

1 723 498

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

4 461 483

4 739 615

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

121 347

-224 800

Förändring av leverantörsskulder

0

0

Förändring av kortfristiga skulder

1 073 433

-7 853 741

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 656 263

-3 338 927

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 028 494

-7 932 079

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 028 494

-7 932 079

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-81 270

-60 020

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-81 270

-60 020

Årets kassaflöde

-453 501

-11 331 026

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

14 883 452

26 214 478

Likvida medel vid årets slut

14 429 951

14 883 452

V6

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 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 2,32 %.

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.

vh

Not 2 Nettoomsättning

Skillnaden på årsavgifter el IMD beror på att i föregående års intäkt gjordes en rättning på antal månaders eftersläp av intäkten och den visar därför en högre intäkt än i år.

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	19 551 084	18 698 034
Hysesintäkter	608 919	626 235
Årsavgifter el IMD	755 228	955 948
	20 915 231	20 280 217

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Övriga intäkter	61 596	15 262
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	19 768
Överlåtelseavgift	45 641	51 440
Pantförskrivningsavgift	24 801	29 582
Ersättning från försäkringsbolag	249 621	0
	381 659	116 052

Not 4 Reparationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Löpande underhåll av bostäder	111 584	228 434
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 646	6 502
Löpande underhåll tvättutrustning	87 151	84 793
Löpande underhåll av VA/sanitet	211 438	149 636
Löpande underhåll värme	54 624	6 300
Löpande underhåll ventilation	3 338	28 460
Löpande underhåll el	25 405	27 650
Löpande underhåll tele/porttelefon		0
Löpande underhåll hissar	221 178	305 682
Löpande underhåll markytor	95 901	42 288
Löpande underhåll utvändigt	0	10 889
Försäkringsskador	533 213	198 055
Skadegörelse		0
Reparation, Tv/antennutrustning	19 180	65 300
Reparation övrigt	8 810	88 703
Öresutjämning		1
	1 376 468	1 242 693

vh

Not 5 Planerat underhåll

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Planerat underhåll tvättutrustning	224 581	42 564
Planerat UH VA/sanitet	41 077	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	368 750
Planerat UH el/tele	0	338 065
Planerat UH av gemensamma utrymmen	44 181	0
	309 839	749 379

Not 6 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	953 199	1 057 893
El	2 091 603	1 622 656
Uppvärmning	3 120 920	2 857 172
Vatten	1 256 254	1 171 716
Sophämtning	947 733	905 986
Tomträttsavgäld	1 210 378	1 210 398
Fastighetsförsäkring	395 476	377 416
Övriga avgifter	29 341	35 525
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 042	0
Kabel-TV	263 675	246 839
Bredband	267 646	154 077
	10 565 267	9 639 678

Not 7 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvoden	316 727	297 471
Revisionsarvoden	26 000	25 050
Övriga externa kostnader	123 921	66 186
Avgifter för juridiska åtgärder	35 063	51 875
Leasingavgifter för fordon och maskiner	0	29 159
Förbrukningsinventarier	6 133	42 657
Övriga förvaltningskostnader	76 383	75 545
Medlemsavgift HSB	117 030	195 050
Föreningsverksamhet	58 801	3 752
Överlåtelseavgift	45 415	51 346
Pantförskrivningsavgift	23 490	30 850
Underhållsplan	17 445	17 125
Öresutjämning		-1
	846 408	886 065

✓

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Medelantalet anställda		
Antal	3	2
	3	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	106 438	114 520
Revisionsarvode	21 368	19 537
Löner och andra ersättningar	1 293 688	1 205 913
Uttagsskatt	261 955	260 353
	1 683 449	1 600 323
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	481 232	365 070
	481 232	365 070
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 164 681	1 965 393

Not 9 Byggnader

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	83 581 582	75 251 784
Aktivering lekplats	2 209 907	
Aktivering Stam och tappvatten		70 000
Aktivering Fönster		9 925 015
Utrangering fönster		-1 665 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 791 489	83 581 582
Ingående avskrivningar byggnader	-30 943 555	-30 885 274
Årets avskrivningar	-1 631 728	-1 649 904
Utrangering fönster		1 591 623
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 575 283	-30 943 555
Utgående redovisat värde	53 216 206	52 638 027
Taxeringsvärden byggnader	208 165 000	198 203 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	78 000 000
	280 165 000	276 203 000

vh

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Projekt hissar och entréer är i stort sett klart men det råder förseningar av leveranser gällande slutfakturan. Beräknas klart under sommaren 2023 till en total kostnad på strax under 63 msek.

Av årets investering utgör ca 3,4 msek detta projekt.

Projekt med installation av laddplatser beräknas klart maj-juni 2023. Årets investering i laddplatser utgör ca 380 tkr. Här förväntas bidrag från Naturvårdsverket komma under 2023.

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	59 000 718	61 063 654
Årets investering	3 818 587	7 932 079
Omfört byggnader fönster		-9 925 015
Omfört byggnader stam och tappvatten		-70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 819 305	59 000 718
Utgående redovisat värde	62 819 305	59 000 718

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-04-30	2022-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-04-30	2022-04-30
Skattekonto	25 697	254 836
	25 697	254 836

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Uppluna ränteintäkter	5 053	4 605
Förutbetalda försäkring	272 688	259 132
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 204	503 814
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	249 039	275 187
Förutbetalda tomträttsavgäld	201 730	
Förutbetalda hissservice /besiktning	100 980	
	1 124 694	1 042 738

✓

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	11 383 135	11 616 514
Ianspråkstagande	-309 839	-749 379
Avsättning	611 000	516 000
	11 684 296	11 383 135

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckningar	96 959 000	96 959 000
	96 959 000	96 959 000
Eventualförpliktelser, fastigo	18 028	15 925
	18 028	15 925

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Stadshypotek	4,169	2024-04-29	1 594 320	1 611 840
Stadshypotek	3,787	2024-03-01	1 872 100	1 872 100
Stadshypotek	4,169	2024-04-29	1 970 000	1 970 000
Stadshypotek	0,75	2022-10-30	0	2 487 500
Stadshypotek	0,75	2022-10-31	0	5 970 000
Stadshypotek	3,637	2023-06-01	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	0,62	2024-04-25	23 333 333	23 333 333
Swedbank Hypotek	0,6340	2023-11-24	23 333 333	23 333 333
Swedbank Hypotek	0,7890	2024-06-19	23 333 333	23 333 333
Swedbank Hypotek	3,83	2025-10-24	8 393 750	0
			93 830 169	93 911 439

V6

Not 17 Långfristiga skulder

62 205 606kr 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 81 270kr.

Beräknad skuld om 5 år 93 317 569kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	62 205 606	23 911 440
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	31 624 563	69 999 999
	93 830 169	93 911 439

Not 18 Övriga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Personalens källskatt	22 115	23 739
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	31 059	31 329
Uttagsskatt	86 664	260 353
Depositioner och förskott-kortfristiga	-270	-270
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	9 271	9 271
Påminnelser/överlåtelse till HSB	1 838	1 740
Redovisningskonto för moms	-95 180	0
	1	1
	55 498	326 163

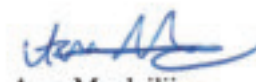
✓

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	158 145	34 429
Förutbetalda hyror och avgifter	1 727 477	1 723 265
Övriga upplupna kostnader	580 509	251 332
Upplupna arvoden	62 784	53 162
Beräknat arvode för revision	26 000	25 000
Upplupen el	159 006	146 483
Upplupen värme	213 226	199 001
Upplupen sophämtning	68 398	43 366
Upplupen vatten	114 863	0
Öresutjämning	-1	0
	3 110 407	2 476 038

Malmö 2023- 06-20

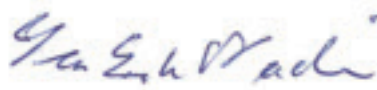

Göran Flensburg
Ordförande

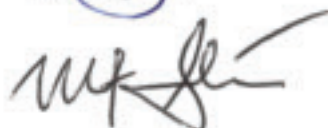

Azra Maglajlija


Laszlo Pirbos

Per Höglund

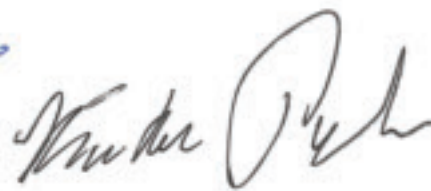

Lennart Karlsson


Sven-Erik Nordén


Ulf Sanden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28


Belghis Naderehvandi
Revisor vald av föreningen


Håkan Petersson
Revisor vald av föreningen


Valon Gashi Revisor från BoRevision i Sverige AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nydala i Malmö, org.nr. 746000-5098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydala i Malmö för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 31 december 2022 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. Revisorens 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 revisionssed 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. 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 revisorens 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 Nydala i Malmö för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 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 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 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 28 / 06 / 2023



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Belhis Naderehvandi
Av föreningen vald revisor



Håkan Petersson
Av föreningen vald revisor

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

[illegible]

[illegible]

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.