



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## 20230501 – 20240430



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

### **Upplupen kostnad och 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 erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

### **Balansomslutning**

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

### **Noter**

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

### **Räkenskapsår**

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

### **Periodisering**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

## Årsredovisning för

### HSB:s Bostadsrättsförening Nydala i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30.

## 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. Munkhätteg. 28 a – e, Lektorsgatan 3 a – d, Munkhätteg. 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 373 bostadsrätter som 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.

H.

## Kallelse

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

### *Dag*

Tisdagen den 22 oktober 2024 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. Revisorernas 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.

## **Styrelse under verksamhetsåret**

**Ordförande**

Göran Flensburg

**Vice ordförande**

Lennart Carlsson

**Sekreterare**

Azra Maglajlija

**Vice sekreterare**

Laszlo Pirbos

**Ledamot**

Sven-Erik Nordén

**Ledamot**

Ulf Sanden

**Ledamot utsedd av HSB Malmö**

Per Höglund

**Suppleant**

Ivan Popov

Ernes Vehabovic

**Vicevärd**

Göran Flensburg

**Ledamöter för vilka mandattiden utgår vid kommande föreningsstämma är:**

Ordinarie styrelseledamöter Azra Maglajlija, Göran Flensburg, Lennart Carlsson och  
Suppleant Ivan Popov

### **Firmateckning**

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

### **Revisorer**

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

Dessutom har revision utförts av Bo Revision AB.

## Valberedning

Föreningens valberedning har under året bestått av ledamöterna:

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <b>Anders Lindgren</b> | <b>Ledamot</b>         |
| <b>Bodil Wejnerup</b>  | <b>Ledamot</b>         |
| <b>Arne Åberg</b>      | <b>Sammanställande</b> |

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

## Representation i HSB Malmö Fullmäktige

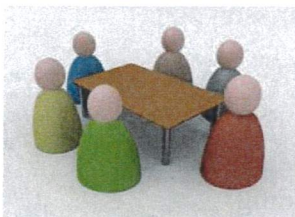
Vår förening förfogar över två platser i HSB Malmö Fullmäktige.

Ordinarie ledamöter under verksamhetsåret har varit Göran Flensburg och Sven-Erik Norden, med Azra Maglajlja 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 400 kronor.

Vi ber er alla att vara rädda om vår motionslokal och hjälpas åt att hålla den hel och ren.

**Max 6 personer samtidigt i lokalen.**



## 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 59-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.

### **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 biutor har skötts av våra fastighetsskötare.

### **Klimatavtal**

Vi har i föreningen tecknat ett såkallat 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.**



### **Lägenhetsöverlåtelse**

27 överlåtelse av bostadsrätter har registrerats under verksamhetsåret.

Av de registrerade överlåtelse har 4 registrerats som bouppteckning eller som gåva.

Prisnivån ligger fortfarande stadigt på Brf Nydala



Övrig mötesverksamhet

**Årsstämma i Brf Nydala den 17 oktober 2023.**

**Stämman hölls i HSB Brf Fosietorps lokaler, Tornfalksgatan 9 B.**

**Föreningens ordförande Göran Flensburg hälsade medlemmarna välkomna.**

**Mötesledare var Lennart Carlsson. Sekreterare Ulf Sandén.**

**Vid den upprättade förteckningen över röstberättigade medlemmar noterades 22 st. röstberättigade samt 1 åhörare.**

**Som protokolljusterare valdes Inger Andersson läg.130 och Arne Åberg läg. 119**

**Laszlo Pirbos läg.134, Arne Åberg läg. 119, 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.**

**Styrelseledamöterna Laszlo Pirbos läg. 134, Sven Erik Nordén läg 362 och Ulf Sandén läg 353 omvaldes för en ny tvåårsperiod.**

**Som suppleant nyvaldes Ernes Vehabovic läg. 120. Mandattiden är två år.**

**Val av revisorer. Mandattiden är ett år. Håkan Petersson läg 116 omvaldes och Lennart Lindén läg. 103 nyvaldes som ordinarie revisor.**

**Till valberedningen omvaldes Bodil Wejnerup läg. 2. och Arne Åberg.**

**Nyval av Anders Lindgren läg. 357. Mandattiden är ett år,**

**Stämman tog det andra stämmobeslutet om nya stadgar. Det första stämmobeslutet om nya stadgar togs den 18 april 2023.**

**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 genomförda projektet. 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**

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 442.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 486.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 130       | 181       | 208       | 134       | 164       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 364     | 3 557     | 3 560     | 3 563     | 909       |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 364     | 3 557     | 3 560     | 3 563     | 909       |
| Räntekänslighet, %                     | 4         | 5         | 5         | 5         | 1         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 272       | 245       | 214       | 222       | 213       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 805       | 770       | 745       | 707       | 791       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92        | 95        | 96        | 96        | 113       |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 871       | 807       | 773       | 736       | 699       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 21 871    | 20 915    | 20 280    | 19 312    | 18 332    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 994       | 2 830     | 3 016     | 1 670     | 2 722     |
| Soliditet, %                           | 27        | 26        | 24        | 21        | 46        |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 685 000                  | 0                                                                      | 0                         | 1 685 000                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 11 684 296                 | 0                                                                      | 192 946                   | 11 877 242                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>13 369 296</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>192 946</b>            | <b>13 562 242</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 16 861 321                 | 2 829 755                                                              | -192 946                  | 19 498 130                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 829 755                  | -2 829 755                                                             | 994 395                   | 994 395                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>19 691 076</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>801 449</b>            | <b>20 492 525</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>33 060 372</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>994 395</b>            | <b>34 054 767</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 667 000 kr samt ianspråktagande skett med 484 054 kr

✓h

## 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 | 19 691 076        |
| Årets resultat, kr                                  | 994 395           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -677 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 484 054           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>20 492 525</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>20 492 525</b> |

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

V6

**Resultaträkning**

Not

**2023-05-01  
-2024-04-30****2022-05-01  
-2023-04-30****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

21 871 423

20 915 231

Övriga intäkter

3

1 101 579

381 659

**22 973 002****21 296 890****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 546 808

-1 376 468

Planerat underhåll

5

-484 054

-309 839

Fastighetsavgift/skatt

-609 640

-590 623

Driftskostnader

6

-11 382 907

-10 565 267

Övriga kostnader

7

-874 275

-846 408

Personalkostnader

8

-2 338 489

-2 164 681

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 505 577

-1 631 728

Övriga rörelsekostnader

-435 728

0

**-20 177 478****-17 485 015****Rörelseresultat****2 795 524****3 811 875****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 700

16 463

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 816 828

-998 583

**-1 801 128****-982 120****Årets resultat****994 395****2 829 755**

V6

| Balansräkning                                | Not | 2024-04-30         | 2023-04-30         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                    |                    |
| Byggnader                                    | 9   | 113 311 925        | 53 216 206         |
| Pågående nyanläggningar                      | 10  | 0                  | 62 819 305         |
|                                              |     | <b>113 311 925</b> | <b>116 035 511</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 11  | 500                | 500                |
|                                              |     | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>113 312 425</b> | <b>116 036 011</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 12 125             | 37 424             |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |     | 13 182 751         | 14 429 633         |
| Övriga fordringar                            | 12  | 6 108              | 25 697             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 999 438            | 1 124 694          |
|                                              |     | <b>14 200 422</b>  | <b>15 617 448</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 317                | 317                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>14 200 739</b>  | <b>15 617 765</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>127 513 164</b> | <b>131 653 777</b> |

16.

2023 / 2024

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Nydala i Malmö  
746000-5098

9 (18)

| Balansräkning                                | Not        | 2024-04-30         | 2023-04-30         |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 685 000          | 1 685 000          |
| Fond för yttre underhåll                     | 14         | 11 877 242         | 11 684 296         |
|                                              |            | <b>13 562 242</b>  | <b>13 369 296</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 19 498 130         | 16 861 321         |
| Årets resultat                               |            | 994 395            | 2 829 755          |
|                                              |            | <b>20 492 526</b>  | <b>19 691 076</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>34 054 768</b>  | <b>33 060 372</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16, 17 | 8 308 750          | 31 624 563         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>8 308 750</b>   | <b>31 624 563</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16, 17 | 80 418 899         | 62 205 606         |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 221 156          | 1 528 152          |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 81 059             | 69 178             |
| Övriga skulder                               | 18         | 148 664            | 55 498             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19         | 3 279 868          | 3 110 407          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>85 149 647</b>  | <b>66 968 841</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>127 513 164</b> | <b>131 653 777</b> |

V69

**Kassaflödesanalys**

Not

**2023-05-01  
-2024-04-30****2022-05-01  
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

994 395

2 829 755

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 941 305

1 631 728

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital****3 935 700****4 461 483****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

170 144

121 347

Förändring av kortfristiga skulder

3 411 793

1 073 433

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****7 517 637****5 656 263****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-217 719

-6 028 494

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-217 719****-6 028 494****Finansieringsverksamheten**

Förändring skulder till kreditinstitut

-3 444 280

0

Amortering av lån

-5 102 520

-81 270

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-8 546 800****-81 270****Årets kassaflöde****-1 246 882****-453 501****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

14 429 950

14 883 452

**Likvida medel vid årets slut****13 183 068****14 429 951**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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 2023/2024.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 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 1,6 %.

#### 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.

#### Övrigt

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Årsavgifter och hyror</b> |                           |                           |
| Årsavgifter                  | 20 451 203                | 19 551 084                |
| Hysesintäkter                | 612 990                   | 608 919                   |
| Årsavgifter el IMD           | 792 240                   | 755 228                   |
| El garage                    | 14 990                    | 0                         |
|                              | <b>21 871 423</b>         | <b>20 915 231</b>         |

I föreningens årsavgift ingår kostnader för vatten och värme. IMD el debiteras separat.

## Not 3 Övriga intäkter

|                                  | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter                  | 135 322                   | 61 596                    |
| Överlåtelseavgift                | 43 456                    | 45 641                    |
| Pantförskrivningsavgift          | 19 761                    | 24 801                    |
| Ersättning från försäkringsbolag | 0                         | 249 621                   |
| Erhållna bidrag (Elstöd)         | 903 040                   | 0                         |
|                                  | <b>1 101 579</b>          | <b>381 659</b>            |

## Not 4 Reparationer

|                                          | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll av bostäder            | 42 701                    | 111 584                   |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 10 017                    | 4 646                     |
| Löpande underhåll tvättutrustning        | 152 648                   | 87 151                    |
| Löpande underhåll av VA/sanitet          | 271 432                   | 211 438                   |
| Löpande underhåll värme                  | 16 634                    | 54 624                    |
| Löpande underhåll ventilation            | 144 838                   | 3 338                     |
| Löpande underhåll el                     | 33 270                    | 25 405                    |
| Löpande underhåll hissar                 | 381 770                   | 221 178                   |
| Löpande underhåll markytor               | 17 688                    | 95 901                    |
| Löpande underhåll utvändigt              | 23 750                    | 0                         |
| Försäkringsskador                        | 436 873                   | 533 213                   |
| Reparation, Tv/antennutrustning          | 5 235                     | 19 180                    |
| Reparation övrigt                        | 9 952                     | 8 810                     |
|                                          | <b>1 546 808</b>          | <b>1 376 468</b>          |

## Not 5 Planerat underhåll

|                                    | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat underhåll tvättutrustning | 208 809                   | 224 581                   |
| Periodiskt underhåll markytor      | 146 374                   | 0                         |
| Planerat uh va/sanitet             | 95 188                    | 41 077                    |
| Planerat UH av byggnader utvändigt | 33 683                    | 0                         |
| Planerat uh av gemensamma utrymmen | 0                         | 44 181                    |
|                                    | <b>484 054</b>            | <b>309 839</b>            |

## Not 6 Driftskostnader

|                                         | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård         | 1 079 396                 | 953 199                   |
| El                                      | 2 367 059                 | 2 091 603                 |
| Uppvärmning                             | 3 318 155                 | 3 120 920                 |
| Vatten                                  | 1 495 037                 | 1 256 254                 |
| Sophämtning                             | 980 480                   | 947 733                   |
| Tomträttsavgäld                         | 1 210 378                 | 1 210 378                 |
| Fastighetsförsäkring                    | 425 872                   | 395 476                   |
| Övriga avgifter                         | 53 866                    | 29 341                    |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0                         | 29 042                    |
| Kabel-TV                                | 310 248                   | 263 675                   |
| Bredband                                | 142 416                   | 267 646                   |
|                                         | <b>11 382 907</b>         | <b>10 565 267</b>         |

VL

## Not 7 Övriga kostnader

|                                 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden             | 324 809                   | 316 727                   |
| Revisionsarvoden                | 27 030                    | 26 000                    |
| Övriga externa kostnader        | 87 141                    | 123 921                   |
| Avgifter för juridiska åtgärder | 33 750                    | 35 063                    |
| Förbrukningsinventarier         | 26 271                    | 6 133                     |
| Övriga förvaltningskostnader    | 83 268                    | 76 383                    |
| Medlemsavgift HSB               | 208 053                   | 117 030                   |
| Föreningsverksamhet             | 1 727                     | 58 801                    |
| Överlåtelseavgift               | 41 664                    | 45 415                    |
| Pantförskrivningsavgift         | 22 120                    | 23 490                    |
| Underhållsplan                  | 18 441                    | 17 445                    |
| Öresutjämning                   | 1                         | 0                         |
|                                 | <b>874 275</b>            | <b>846 408</b>            |

## Not 8 Arvode och andra ersättningar

|                                                                            | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                              |                           |                           |
| Antal                                                                      | 3                         | 3                         |
|                                                                            | <b>3</b>                  | <b>3</b>                  |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                           |                           |
| Styrelsearvode                                                             | 126 684                   | 106 438                   |
| Revisionsarvode                                                            | 25 274                    | 21 368                    |
| Löner och andra ersättningar                                               | 1 428 804                 | 1 293 688                 |
| Uttagsskatt                                                                | 275 565                   | 261 955                   |
|                                                                            | <b>1 856 327</b>          | <b>1 683 449</b>          |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |                           |                           |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 482 163                   | 481 232                   |
|                                                                            | <b>482 163</b>            | <b>481 232</b>            |
| Öresutjämning                                                              | -1                        | 0                         |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>2 338 489</b>          | <b>2 164 681</b>          |

V4

**Not 9 Byggnader**

|                                                 | <b>2024-04-30</b>  | <b>2023-04-30</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 85 791 489         | 83 581 582         |
| Aktivering Laddstolpar                          | 218 219            | 2 209 907          |
| Utrangering Hissar                              | -846 157           | 0                  |
| Aktivering Hissar                               | 24 978 855         | 0                  |
| Aktivering Entre Trapphus                       | 37 467 531         | 0                  |
| Aktivering Lekplats                             | 372 419            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>147 982 356</b> | <b>85 791 489</b>  |
| Ingående avskrivningar byggnader                | -32 575 283        | -30 943 555        |
| Utrangering Hissar                              | 410 430            |                    |
| Årets avskrivningar                             | -2 505 577         | -1 631 728         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-34 670 430</b> | <b>-32 575 283</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>113 311 926</b> | <b>53 216 206</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 208 165 000        | 208 165 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 72 000 000         | 72 000 000         |
|                                                 | <b>280 165 000</b> | <b>280 165 000</b> |

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | <b>2024-04-30</b> | <b>2023-04-30</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 62 819 305        | 59 000 718        |
| Årets investering                               | 7 800             | 3 818 587         |
| Bidrag                                          | -162 500          | 0                 |
| Omfört laddstolpar                              | -218 219          | 0                 |
| Omfört byggnader Hissar                         | -24 978 855       | 0                 |
| Omfört byggnader Entre Trapphus                 | -37 467 531       | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>          | <b>62 819 305</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>62 819 305</b> |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | <b>2024-04-30</b> | <b>2023-04-30</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500               | 500               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

✓

**Not 12 Övriga fordringar**

|             | 2024-04-30   | 2023-04-30    |
|-------------|--------------|---------------|
| Skattekonto | 6 108        | 25 697        |
|             | <b>6 108</b> | <b>25 697</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     | 2024-04-30     | 2023-04-30       |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Uppluna ränteintäkter                               | 4 042          | 5 053            |
| Förutbetald försäkring                              | 306 367        | 272 688          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 102 833        | 295 204          |
| Upplupen intäkt el, värme, va, renh                 | 283 486        | 249 039          |
| Förutbetald tomträttsavgäld                         | 201 730        | 201 730          |
| Förutbetald hissservice /besiktning                 | 100 980        | 100 980          |
|                                                     | <b>999 438</b> | <b>1 124 694</b> |

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

|                         | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 11 684 296        | 11 383 135        |
| Ianspråkstagande        | -484 054          | -309 839          |
| Avsättning              | 677 000           | 611 000           |
|                         | <b>11 877 242</b> | <b>11 684 296</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                               | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 96 959 000        | 96 959 000        |
|                               | <b>96 959 000</b> | <b>96 959 000</b> |
| Eventalförpliktelser, fastigo | 0                 | 18 028            |
|                               | <b>0</b>          | <b>18 028</b>     |

VL

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare        | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-04-30 | Lånebelopp<br>2023-04-30 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek     | 4,447          | 2024-04-29                | 1 576 800                | 1 594 320                |
| Stadshypotek     | 4,6660         | 2025-03-03                | 1 872 100                | 1 872 100                |
| Stadshypotek     | 4,447          | 2024-04-29                | 1 970 000                | 1 970 000                |
| Stadshypotek     | 4,6660         | 2024-06-03                | 10 000 000               | 10 000 000               |
| Swedbank Hypotek | 4,62           | 2024-11-25                | 18 333 333               | 23 333 333               |
| Swedbank Hypotek | 4,337          | 2025-04-28                | 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                | 8 308 750                | 8 393 750                |
|                  |                |                           | <b>88 727 649</b>        | <b>93 830 169</b>        |

**Not 17 Långfristiga skulder**

76 974 619kr 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 102 520kr.

Beräknad skuld om 5 år 88 215 049kr.

|                                                     | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år              | 80 418 899        | 62 205 606        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år            | 8 308 750         | 31 624 563        |
|                                                     | <b>88 727 649</b> | <b>93 830 169</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                                        | 2024-04-30     | 2023-04-30    |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Personalens källskatt                  | 22 237         | 22 115        |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter       | 25 309         | 31 059        |
| Uttagsskatt                            | 90 647         | 86 664        |
| Depositioner och förskott-kortfristiga | 0              | -270          |
| Medlemmarnas reparationsfond/inre fond | 9 271          | 9 271         |
| Påminnelser/överlåtelse till HSB       | 1 200          | 1 838         |
| Redovisningskonto för moms             | 0              | -95 180       |
|                                        | 0              | 1             |
|                                        | <b>148 664</b> | <b>55 498</b> |

V6

## 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 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 30e april 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. 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 Nydala i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30 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 16/01/2024



Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Lidén  
Av föreningen vald revisor



Håkan Petersson  
Av föreningen vald revisor

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

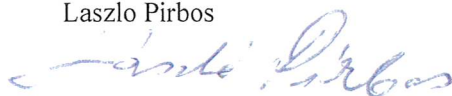
|                                 | 2024-04-30       | 2023-04-30       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 311 463          | 158 145          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 959 642        | 1 727 477        |
| Övriga upplupna kostnader       | 352 532          | 580 509          |
| Upplupna arvoden                | 128 260          | 62 784           |
| Beräknat arvode för revision    | 26 780           | 26 000           |
| Upplupen el                     | 102 247          | 159 006          |
| Upplupen värme                  | 207 068          | 213 226          |
| Upplupen sophämtning            | 55 059           | 68 398           |
| Upplupen vatten                 | 136 817          | 114 863          |
| Öresutjämning                   | 0                | -1               |
|                                 | <b>3 279 868</b> | <b>3 110 407</b> |

Malmö

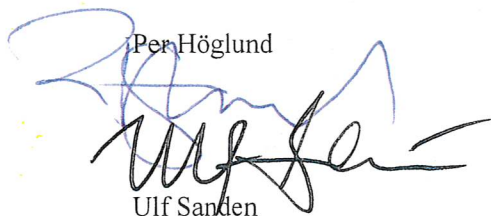
2024-09-11

Göran Flensburg  
Ordförande

Laszlo Pirbos



Per Höglund

  
Ulf Sanden

Azra Maglajlija



Lennart Karlsson

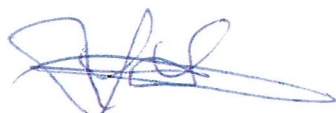
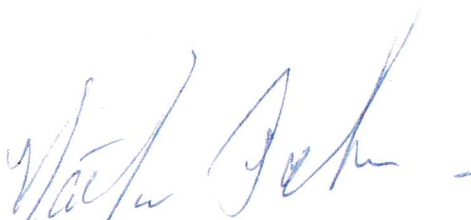


Sven-Erik Nordén



Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-09-16

Lennart Lidén  
Revisor vald av föreningenHåkan Petersson  
Revisor vald av föreningenValon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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

Varmt välkomna till stämman 2024