



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
DALGÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Dalgården i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 11 februari 2020.

Lokal: Kvarterslokalen, Keramikvägen 16

DAGORDNING

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dalgården i Malmö

Org nr 716406-8962

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

föreningens 36:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1983 på fastigheten Bönebäck 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Keramikvägen 2D i Oxie.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	18
3	32
4	45
5	31
6	1
Totalt antal lägenheter:	127

Garage 127

Parkeringsplatser 54

Total lägenhetsyta 13 086 kvm

Lägenheternas medelyta 103 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-02-13.

Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar varav två var företrädare genom fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Alf Andréasson

Vice ordförande Tommie Jönsson

Sekreterare Magdalena Vidmar

Studieorganisatör Kjell Friberg

Ledamot Linda Malmsten

Utsedd av HSB Ulf Einevall

Suppleant Malin Hildago-Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Alf Andréasson, Magdalena Vidmar och Tommie Jönsson samt suppleanten Malin Hildago-Olsson. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Alf Andréasson, Tommie Jönsson Magdalena Vidmar och Kjell Friberg.

Revisorer

Pia Kanstrup samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ronny Kanstrup (sammankallande) och Dariusz Sosinski.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie Alf Andréasson. suppleant Tommie Jönsson

Vicevärd

Tommie Jönsson till och med 30 juni 2019. Därefter Örehus fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Totalrenovering av kvarterslokalen. Takbytet framskjutet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-14.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 742 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 785 941 kr. Under året har föreningen amorterat 547 883 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Linda Malmsten avgick 2019-05-31.

Carina Aleheim avgick 2019-08-31.

Extra styrelsemöte 2019-08-28, där Alf Andréasson utsågs till ordförande och Tommie Jönsson till vice ordförande fram till ordinarie årsstämma februari 2020.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld finns.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga.

Medlemsinformation

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 175 medlemmar (181 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 426 000	0	451 697	7 691 981	877 611
Resultatdisp. under året				877 611	-877 611
Anspråk tagen. 2018/19 av yttre fond			-419 340	419 340	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			823 000	-823 000	
Årets resultat					904 997
Belopp vid årets slut	2 426 000	0	855 357	8 165 932	904 997

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	10 113	9 837	9 827	9 665	9 655
Rörelsens kostnader	-85 000	-8 310	-9 185	-8 091	-8 109
Finansiella poster, netto	-608	-649	-825	-1 127	-1 421
Årets resultat	905	878	-183	447	125
Likvida medel & fin. placeringar	6 986	6 517	4 818	8 462	2 214
Skulder till kreditinstitut	53 786	54 325	54 531	55 329	48 212
Fond för yttre underhåll	855	452	131	1 025	1 521
Balansomslutning	67 182	66 959	66 704	69 030	59 496
Fastighetens taxeringsvärde	156 000	117 000	117 000	117 000	98 500
Soliditet %	18%	17%	16%	16%	17%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	50	52	64	87	109
Låneskuld kr/kvm	4110	4152	4167	4228	3684
Avgift kr/kvm	742	728	726	717	715

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	8 165 932
Årets resultat	904 997
Summa till stämmans förfogande	9 070 929

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 070 929
-------------------------	-----------





HSB Brf Dalgården i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	9 783 163	9 579 654
Övriga intäkter	Not 2	229 893	258 274
Summa Nettoomsättning		10 013 056	9 837 928
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 012 248	-4 332 313
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-426 001	-472 031
Löpande underhåll	Not 5	-953 687	-570 955
Periodiskt underhåll	Not 6	-419 340	-466 028
Övriga externa kostnader	Not 7	-560 990	-408 154
Fastighetsskatt/avgift		-174 879	-169 799
Tomträttsavgäld	Not 8	-318 748	-318 748
Avskrivningar	Not 9	-1 634 572	-1 573 572
Summa fastighetskostnader		-8 500 464	-8 311 599
Rörelseresultat		1 512 591	1 526 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 793	31 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 387	-680 341
Summa finansiella poster		-607 594	-648 718
Årets resultat		904 997	877 611
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		904 997	877 611
Avsättning underhållsfond		-823 000	-787 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		419 340	466 028
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-403 660	-320 972
Överskott		501 337	556 639



HSB Brf Dalgården i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 10 59 977 348 60 086 920

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 0 117 588

59 977 348 60 204 508

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 12 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

59 978 048 60 205 208

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 156 24 981

Avräkningskonto HSB Malmö

985 596 1 517 113

Övriga fordringar

Not 13 7 857 5 896

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 202 797 206 039

1 203 406 1 754 030

Kortfristiga placeringar

Not 15 6 000 000 5 000 000

Kassa och bank

Kassa och Bank

511 0

511 0

Summa omsättningstillgångar

7 203 917 6 754 030

Summa tillgångar

67 181 965 66 959 237



HSB Brf Dalgården i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

2 426 000

2 426 000

Fond för yttre underhåll

855 357

451 697

3 281 357

2 877 697

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 165 932

7 691 981

Årets resultat

904 997

877 611

9 070 929

8 569 592

Summa eget kapital

12 352 286

11 447 288

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

35 322 244

53 798 292

35 322 244

53 798 292

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

18 463 697

535 532

Leverantörsskulder

119 656

64 840

Aktuell skatteskuld

7 210

16 070

Övriga skulder

Not 18

5 434

10 752

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

911 438

1 086 462

19 507 435

1 713 657

Summa skulder

54 829 679

55 511 949

Summa eget kapital och skulder

67 181 965

66 959 237

**HSB Brf Dalgården i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	904 997	877 611
Avskrivningar	<u>1 634 572</u>	<u>1 573 572</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 539 569	2 451 183
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 106	-11 914
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-134 387</u>	<u>-125 255</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 424 289	2 314 014
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-1 407 412</u>	<u>-117 588</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 407 412	-117 588
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-547 883</u>	<u>-497 532</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-547 883	-497 532
Årets kassaflöde	468 994	1 698 894
Likvida medel vid årets början	6 517 113	4 818 219
Likvida medel vid årets slut	6 986 107	6 517 113



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 år. Avskrivningar 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 2,23 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	9 716 338	9 525 654
	Hyresintäkter	66 825	54 000
	Bruttoomsättning	9 783 163	9 579 654
Not 2	Övriga intäkter		
	Bredband	134 746	134 657
	Ersättning försäkringsskador	0	4 717
	Övriga intäkter	95 147	118 900
	Summa	229 893	258 274
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 117 223	1 140 592
	El	174 255	162 888
	Uppvärmning	1 517 493	1 641 833
	Vatten	446 714	393 385
	Sophämtning	241 033	293 118
	Övriga avgifter	515 530	700 497
	Summa	4 012 248	4 332 313
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	147 966	146 631
	Revisorsarvode	7 512	7 320
	Löner och andra ersättningar	34 762	11 220
	Summa	190 240	165 171
	Löner och ersättningar	156 846	223 162
	Summa	156 846	223 162
	Sociala kostnader	78 916	83 698
	Summa	78 916	83 698
	Totalt	426 001	472 031
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	84 937	74 663
	Material i löpande underhåll	77 847	50 474
	Löpande underhåll av bostäder	0	6 658
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	10 504	33 748
	Löpande underhåll tvättutrustning	61 664	28 720
	Löpande underhåll av installationer	28 640	5 799
	Löpande underhåll Va/sanitet	125 515	106 257
	Löpande underhåll värme	7 779	8 074
	Löpande underhåll ventilation	12 962	5 295
	Löpande underhåll el	43 199	6 273
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	8 567	0
	Löpande underhåll hissar	0	5 701
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	45 652	19 295
	Löpande underhåll markytor	4 878	28 291
	Löpande underhåll garage och p-platser	76 498	5 464
	Skadegörelse	0	2 269
	Försäkringsskador	365 044	183 974
	Summa	953 687	570 955



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	23 641	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	39 404	45 460
	Periodiskt underhåll va/sanitet	201 974	0
	Periodiskt underhåll ventilation	132 625	117 185
	Periodiskt underhåll el	0	57 164
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	21 696	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	246 219
	Summa	419 340	466 028
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	143 411	143 233
	Revisionsarvoden	10 675	10 950
	Övriga externa kostnader	406 904	253 971
	Summa	560 990	408 154
Not 8	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	318 748	318 748
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2024-01-01		
Not 9	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 634 572	1 573 572
	Summa	1 634 572	1 573 572



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 172 044	75 172 044
Omklassificering från pågående byggnation/kvarterslokalrenovering	1 525 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 697 044	75 172 044
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-15 085 124	-13 511 552
Årets avskrivningar	-1 634 572	-1 573 572
Utgående avskrivningar	-16 719 696	-15 085 124
Bokfört värde Byggnader	59 977 348	60 086 920
 Bokfört värde Byggnader	 59 977 348	 60 086 920
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	104 000 000	85 000 000
	104 000 000	85 000 000
 Mark - bostäder	52 000 000	32 000 000
	52 000 000	32 000 000
 Taxeringsvärde totalt	156 000 000	117 000 000
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	117 588	0
flytt till periodisk underhåll	-117 588	0
Årets investeringar	1 525 000	117 588
Omklassificering till byggnation avser kvarterslokalrenovering	-1 525 000	0
Pågående nyanläggningar Styrelsen har tagit beslut att inte gå vidare med takrenovering under 2018-2019.	0	117 588
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

CB



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 857	5 896
	7 857	5 896

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	31 122	23 434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 675	182 605
	202 797	206 039

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	6 000 000	5 000 000

Not 16 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 426 000	0	451 697	7 691 981	877 611
Resultatdisponering under året				877 611	-877 611
Anspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-419 340	419 340	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			823 000	-823 000	
Årets resultat					904 997
Belopp vid årets slut	2 426 000	0	855 357	8 165 932	904 997

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristig	Nästa års amortering
	SBAB	19536327	1,77%	2019-12-13	4 558 660	4 558 660	0
	SBAB	26509068	0,87%	2019-11-20	7 064 870	7 064 870	85 883
	Stadshypotek	178484	1,05%	2020-12-01	6 455 566	80 000	80 000
	Swedbank Hypotek	2754316822	1,23%	2020-12-22	15 334 500	150 000	150 000
	Swedbank Hypotek	2759736115	1,24%	2019-11-25	6 458 167	6 458 167	80 000
	Swedbank Hypotek	2857737809	1,30%	2021-06-23	8 000 000	0	0
	Swedbank Hypotek	2950446332	1,19%	2021-05-25	5 914 178	152 000	152 000
					53 785 941	18 463 697	547 883

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	51 046 526
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,22%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	55 481 000	55 481 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	2 894	5 546
Arbetsgivaravgifter	2 540	5 206
	5 434	10 752
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	56 719	61 640
Övriga upplupna kostnader	100 346	275 473
Förutbetalda hyror och avgifter	754 373	749 349
	911 438	1 086 462

Malmö 30/12 - 2019
Alf Andreasson
Kjell Friberg
Magdalena Vidmar
Ulf Einewall
Tommie JönssonVår revisionsberättelse har 9/1 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Pia Kanstrup
Av föreningen vald revisor
Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalgården i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalgården i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9/1-2020



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pia Kanstrup

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

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 tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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.