



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
DALGÅRDEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Dalgården i Malmö  
Org.nr 716406-8962

Styrelsen för HSB Brf Dalgården i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-09-01 - 2020-08-31.

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dalgården i Malmö

Org nr 716406-8962

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-09-01 2020-08-31**

föreningens 37: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 2 D 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          |
| <b>Totalt antal lägenheter</b> | <b>127</b> |

Garage 127

Parkeringsplatser 54

Total lägenhetsyta 13 086kvm

Lägenheternas medelyta 103kvm.

Det senaste året har föreningen inte haft några större underhållsåtgärder.



### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-02-11

Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar varav 2 är företrädare genom fullmakter.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande Alf Andréasson

Vice ordförande Kjell Friberg

Sekreterare Magdalena Vidmar

Studieorganisatör Emilija Kondic

Ledamot Stefan Bergkvist

Ledamot Tommie Jönsson

Ledamot Dariusz Sosinski

Ledamot Majid Obaid

Utsedd av HSB Ulf Einevall

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Magdalena Vidmar, Tommie Jönsson, Kjell Friberg och Emilija Kondic. Styrelsen har under året hållit 7 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**

Jessica Björk (sammankallande), Carina Aleheim, Hans Myklebost samt Anette Strand.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie Alf Andréasson, suppleant Kjell Friberg.

### **Vicevärd**

Dan Lövgren, Örehus fastighetsförvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-06-13.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 754 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 233 941kr. Under året har föreningen amorterat 552 000 kr.



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 avtal

Tomträttsavgäld finns.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga

#### Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 173 medlemmar (175 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.

| Flerårsöversikt (Tkr)           | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                 | 10 324  | 10 113  | 9 873   | 9 827   | 9 665   |
| Rörelsens kostnader             | -8 543  | -8 500  | -8 310  | -9 185  | -8 091  |
| Finansiella poster, netto       | -548    | -608    | -649    | -825    | -1 127  |
| Årets resultat                  | 1 233   | 905     | 878     | -183    | 447     |
| Likvida medel & fin placeringar | 9 293   | 6 986   | 6 517   | 4 818   | 8 462   |
| Skulder till kreditinstitut     | 53 234  | 53 786  | 54 325  | 54 531  | 55 329  |
| Fond för yttre underhåll        | 1 371   | 855     | 452     | 131     | 1 025   |
| Balansomslutning                | 67 899  | 67 182  | 66 959  | 66 704  | 69 030  |
| Fastigheters taxeringsvärde     | 156 000 | 156 000 | 117 000 | 117 000 | 117 000 |
| Soliditet (%)                   | 20      | 18      | 17      | 16      | 16      |
| Räntekostnad kr/kvm             | 46      | 50      | 52      | 64      | 87      |
| Låneskuld kr/kvm                | 4 068   | 4 110   | 4 152   | 4 167   | 4 228   |
| Avgift kr/kvm                   | 754     | 742     | 728     | 726     | 717     |

#### Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 2 426 000            | 0                     | 855 357                     | 8 165 932              | 904 997           | 12 352 286 |
| Ianspråktagande 2019/20<br>av yttre fond   |                      |                       | -353 347                    | 353 347                |                   | 0          |
| Avsättning år 2019/20<br>yttre fond        |                      |                       | 869 000                     | -869 000               |                   | 0          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | 904 997                | -904 997          | 0          |
| Utdelning                                  |                      |                       |                             |                        | 0                 | 0          |
| Öresutjämning                              |                      |                       | -1                          |                        |                   | -1         |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | 1 233 290         | 1 233 290  |
| Belopp vid årets utgång                    | 2 426 000            | 0                     | 1 371 009                   | 8 555 276              | 1 233 290         | 13 585 575 |



HSB Brf Dalgården i Malmö  
Org.nr 716406-8962

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 8 555 276        |
| årets vinst            | 1 233 290        |
|                        | <b>9 788 566</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 9 788 566        |
|                        | <b>9 788 566</b> |

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

*MP*



| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-09-01<br/>-2020-08-31</b> | <b>2018-09-01<br/>-2019-08-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 9 941 853                         | 9 783 163                         |
| Övriga intäkter                                   | 3          | 382 507                           | 229 893                           |
|                                                   |            | <b>10 324 360</b>                 | <b>10 013 056</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                      | 4          | -1 225 715                        | -953 687                          |
| Planerat underhåll                                | 5          | -353 347                          | -419 340                          |
| Fastighetsavgift/skatt                            |            | -181 483                          | -174 879                          |
| Driftskostnader                                   | 6          | -4 398 856                        | -4 330 996                        |
| Övriga kostnader                                  | 7          | -392 478                          | -560 990                          |
| Personalkostnader                                 | 8, 9       | -356 214                          | -426 001                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 634 572                        | -1 634 572                        |
|                                                   |            | <b>-8 542 665</b>                 | <b>-8 500 465</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 781 695</b>                  | <b>1 512 591</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 55 175                            | 52 793                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -603 580                          | -660 387                          |
|                                                   |            | <b>-548 405</b>                   | <b>-607 594</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>1 233 290</b>                  | <b>904 997</b>                    |

*MD*



## Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

10

58 342 776

59 977 348

**58 342 776**

**59 977 348**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

11

700

700

**700**

**700**

**Summa anläggningstillgångar**

**58 343 476**

**59 978 048**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

28 404

7 156

Avräkningskonto HSB Malmö

2 291 549

985 596

Övriga fordringar

13

16 365

7 857

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

217 204

202 797

**2 553 522**

**1 203 406**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

12

7 000 000

6 000 000

**7 000 000**

**6 000 000**

##### *Kassa och bank*

1 661

511

**Summa omsättningstillgångar**

**9 555 183**

**7 203 917**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**67 898 659**

**67 181 965**



## Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

15

2 426 000

2 426 000

1 371 010

855 357

**3 797 010**

**3 281 357**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

Årets resultat

8 555 276

8 165 932

1 233 290

904 997

**9 788 566**

**9 070 929**

#### Summa eget kapital

**13 585 576**

**12 352 286**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

#### Summa långfristiga skulder

16, 17, 18

17 741 697

35 322 244

**17 741 697**

**35 322 244**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

#### Summa kortfristiga skulder

16, 17, 18

35 492 244

18 463 697

107 636

119 656

10 279

7 210

19

19 611

5 434

20

941 616

911 438

**36 571 386**

**19 507 435**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**67 898 659**

**67 181 965**



## Kassaflödesanalys

|                                                       | Not | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|-------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                     |     | 1 233 290                 | 904 997                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |     | 1 634 572                 | 1 634 572                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |     | <b>2 867 862</b>          | <b>2 539 569</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |     | -44 163                   | 19 106                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |     | 35 404                    | -134 387                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>2 859 103</b>          | <b>2 424 288</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar     |     | 0                         | -1 407 412                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>0</b>                  | <b>-1 407 412</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |     |                           |                           |
| Ökning(+) minskning(-) av skulder till kreditinstitut |     | -552 000                  | -547 883                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>-552 000</b>           | <b>-547 883</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |     | <b>2 307 103</b>          | <b>468 993</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                        |     | 6 986 107                 | 6 517 113                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |     | <b>9 293 210</b>          | <b>6 986 106</b>          |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 84 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,13 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Lånfristiga skulder

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

#### Skatter

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



## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 9 877 503                 | 9 716 338                 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 64 350                    | 66 825                    |
|                                    | <b>9 941 853</b>          | <b>9 783 163</b>          |

## Not 3 Övriga intäkter

|                              | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bredband                     | 134 657                   | 134 746                   |
| Ersättning försäkringsskador | 141 066                   | 0                         |
| Övriga intäkter              | 106 784                   | 95 147                    |
|                              | <b>382 507</b>            | <b>229 893</b>            |

## Not 4 Reparationer

|                                           | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll                         | 63 625                    | 84 937                    |
| Material i löpande underhåll              | 39 160                    | 77 847                    |
| Löpande underhåll av bostäder             | 20 290                    | 0                         |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen  | 0                         | 10 504                    |
| Löpande underhåll tvättutrustning         | 11 414                    | 61 664                    |
| Löpande underhåll av installationer       | 14 976                    | 28 640                    |
| Löpande underhåll Va/sanitet              | 86 620                    | 125 515                   |
| Löpande underhåll av lokaler              | 41 250                    | 0                         |
| Löpande underhåll värme                   | 23 833                    | 7 779                     |
| Löpande underhåll ventilation             | 38 163                    | 12 962                    |
| Löpande underhåll el                      | 14 705                    | 43 199                    |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt   | 35 316                    | 45 652                    |
| Löpande underhåll av markytor             | 17 900                    | 4 878                     |
| Försäkringsskador                         | 813 410                   | 365 044                   |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem   | 3 284                     | 8 567                     |
| Löpande underhåll av garage och p-platser | 1 770                     | 76 498                    |
| öresutjämning                             | -1                        | 1                         |
|                                           | <b>1 225 715</b>          | <b>953 687</b>            |



### Not 5 Planerat underhåll

|                                          | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Periodiskt underhåll lokaler             | 88 750                    | 0                         |
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0                         | 23 641                    |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning     | 21 971                    | 39 404                    |
| Periodiskt underhåll Va/Sanitet          | 0                         | 201 974                   |
| Periodiskt underhåll ventilation         | 242 626                   | 132 625                   |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt  | 0                         | 21 696                    |
|                                          | <b>353 347</b>            | <b>419 340</b>            |

### Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2024-01-01.

|                                 | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 186 762                 | 1 117 223                 |
| El                              | 160 988                   | 174 255                   |
| Uppvärmning                     | 1 489 912                 | 1 517 493                 |
| Vatten                          | 481 749                   | 446 714                   |
| Sophämtning                     | 270 422                   | 241 033                   |
| Övrigt                          | 490 275                   | 515 530                   |
| Tomträttsavgälder               | 318 748                   | 318 748                   |
|                                 | <b>4 398 856</b>          | <b>4 330 996</b>          |

### Not 7 Övriga kostnader

|                          | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden      | 141 522                   | 143 411                   |
| Revisionsarvoden         | 11 278                    | 10 675                    |
| Övriga externa kostnader | 239 678                   | 406 904                   |
|                          | <b>392 478</b>            | <b>560 990</b>            |

### Not 8 Medelantalet anställda

|                        | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 0                         | 1                         |



## Not 9 Anställda och personalkostnader

|                                                                            | 2019-09-01<br>-2020-08-31 | 2018-09-01<br>-2019-08-31 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                           |                           |
| Styrelsearvode                                                             | 163 696                   | 147 966                   |
| Revisionsarvode                                                            | 8 112                     | 7 512                     |
| Löner och andra ersättningar                                               | 117 398                   | 191 608                   |
|                                                                            | <b>289 206</b>            | <b>347 086</b>            |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |                           |                           |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 67 008                    | 78 916                    |
|                                                                            | <b>67 008</b>             | <b>78 916</b>             |
| öresutjämning                                                              | 0                         | -1                        |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>356 214</b>            | <b>426 001</b>            |

## Not 10 Byggnader

|                                                 | 2020-08-31         | 2019-08-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 76 697 044         | 75 172 044         |
| Inköp/kvarterslokalrenovering                   |                    | 1 525 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>76 697 044</b>  | <b>76 697 044</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -16 719 696        | -15 085 124        |
| Årets avskrivningar                             | -1 634 572         | -1 634 572         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 354 268</b> | <b>-16 719 696</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>58 342 776</b>  | <b>59 977 348</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                    |                    |
| Redovisat värde                                 | 58 342 776         | 59 977 348         |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 104 000 000        | 104 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 52 000 000         | 52 000 000         |
|                                                 | <b>156 000 000</b> | <b>156 000 000</b> |

## Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                                 | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500        | 500        |
| Andel Fonus                                     | 200        | 200        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>700</b> | <b>700</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>700</b> | <b>700</b> |



## Not 12 Kortfristiga placeringar

|                                        | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för. | 7 000 000  | 6 000 000  |
|                                        | 7 000 000  | 6 000 000  |

## Not 13 Övriga fordringar

|             | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 16 365     | 7 857      |
|             | 16 365     | 7 857      |

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                            | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter     | 27 293     | 31 122     |
| Övr förutb kostn, uppl int | 189 911    | 171 675    |
|                            | 217 204    | 202 797    |

## Not 15 Fond för yttre underhåll

|                         | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 855 357    | 451 697    |
| Avsättning              | 869 000    | 823 000    |
| Ianspråktagande         | -353 347   | -419 340   |
|                         | 1 371 010  | 855 357    |

## Not 16 Ställda säkerheter

|                                  | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| För skulder till kreditinstitut: |            |            |
| Fastighetsinteckningar           | 55 481 000 | 55 481 000 |
|                                  | 55 481 000 | 55 481 000 |

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-08-31 | Lånebelopp<br>2019-08-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB         | 0,86           | 2022-12-06                | 17 911 697               | 18 081 697               |
| Stadshypotek | 1,05           | 2020-12-01                | 6 375 566                | 6 455 566                |
| Swedbank     | 1,23           | 2020-12-22                | 15 184 500               | 15 334 500               |
| Swedbank     | 1,30           | 2021-06-23                | 8 000 000                | 8 000 000                |
| Swedbank     | 1,19           | 2021-05-25                | 5 762 178                | 5 914 178                |
|              |                |                           | 53 233 941               | 53 785 941               |



**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

35 492 244 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 552 000 kr  
Beräknad skuld om 5 år 50 473 941 kr.

|                                           | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 35 492 244        | 18 463 697        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 17 741 697        | 35 322 244        |
|                                           | <b>53 233 941</b> | <b>53 785 941</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                  | 2020-08-31    | 2019-08-31   |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Personalens källskatt            | 11 524        | 2 894        |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter | 8 087         | 2 540        |
|                                  | <b>19 611</b> | <b>5 434</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

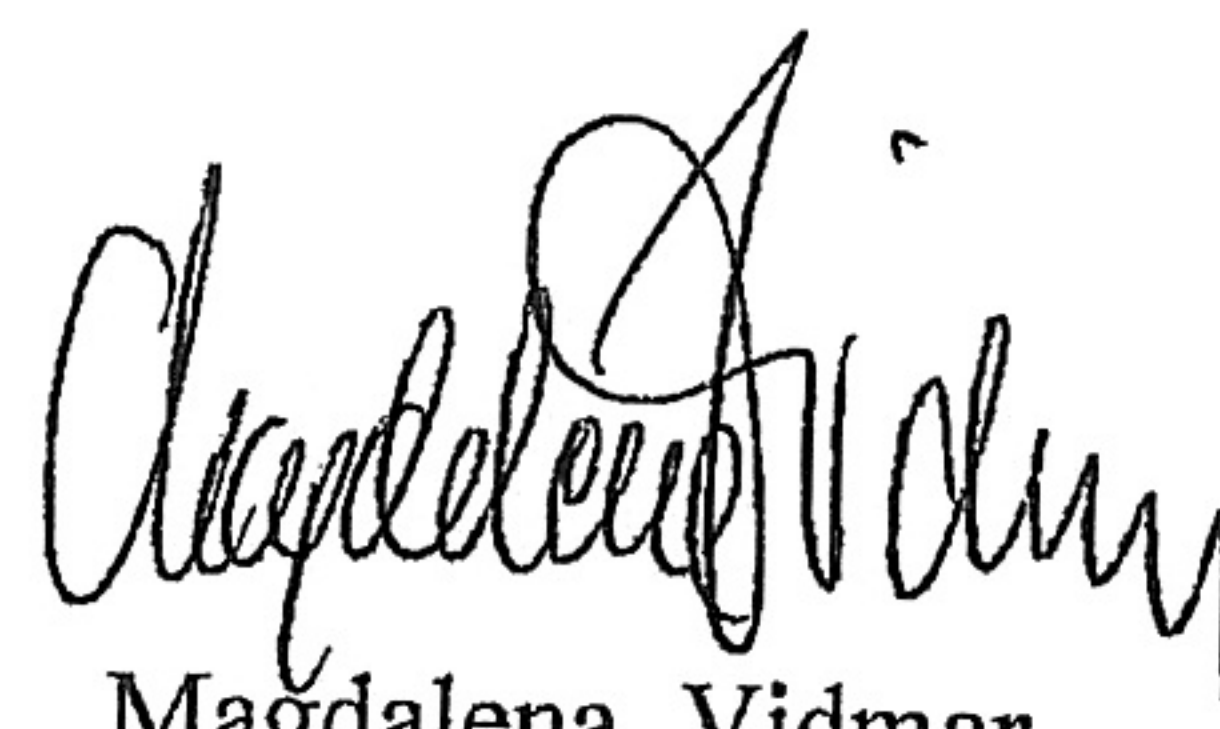
|                                 | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader-lån     | 69 903         | 56 719         |
| Övriga upplupna kostnader       | 90 324         | 100 346        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 781 390        | 754 373        |
|                                 | <b>941 617</b> | <b>911 438</b> |

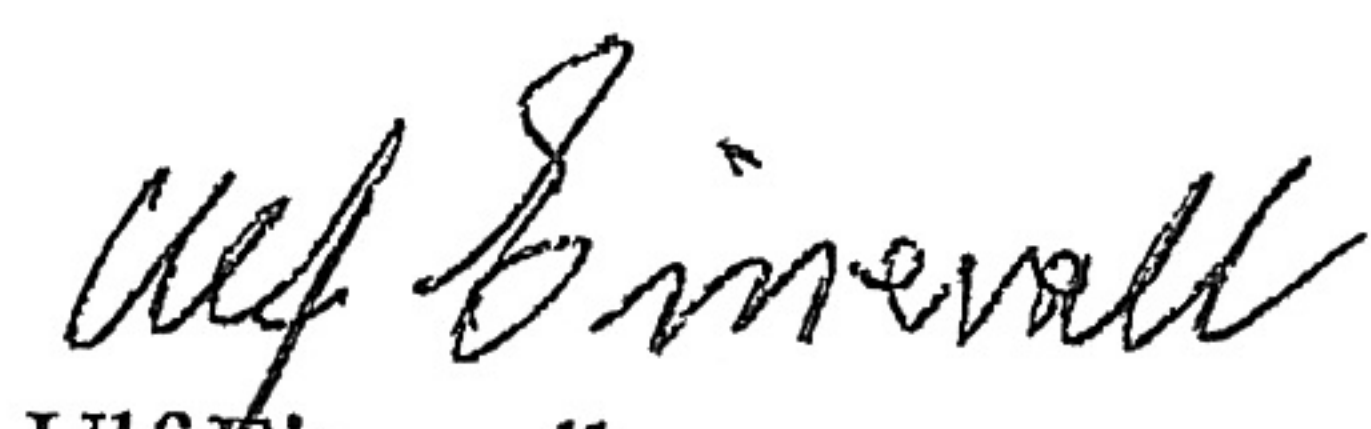


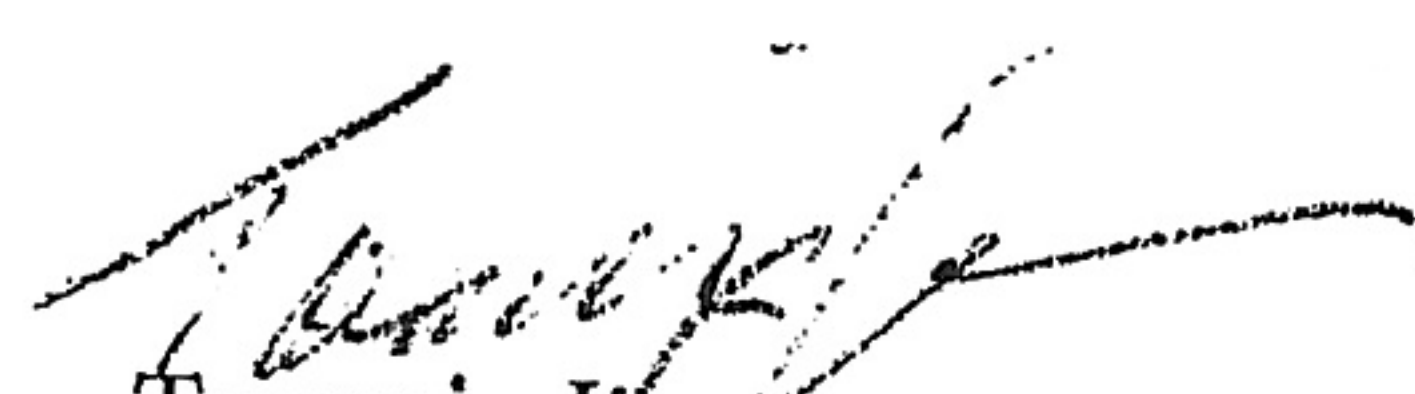
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

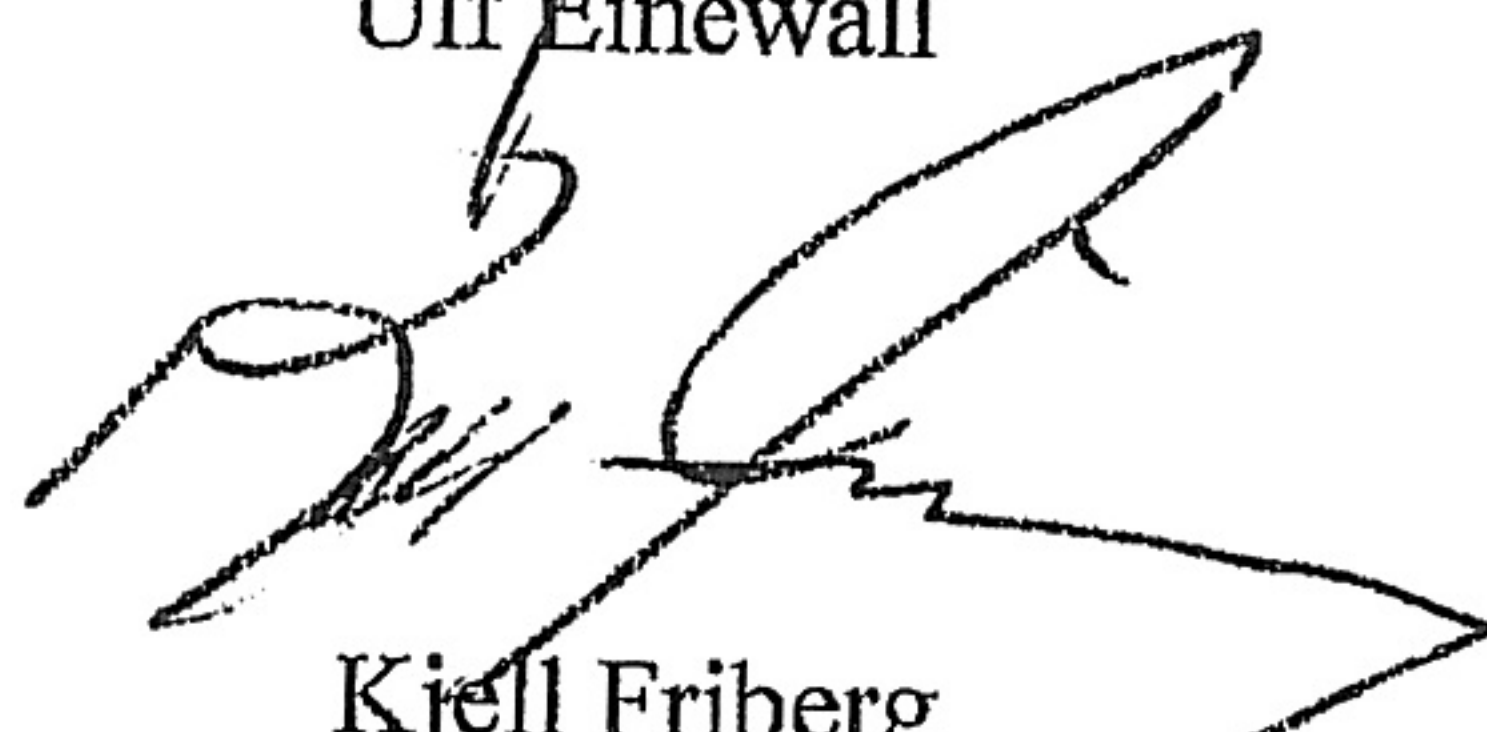
Malmö 2020.12.28

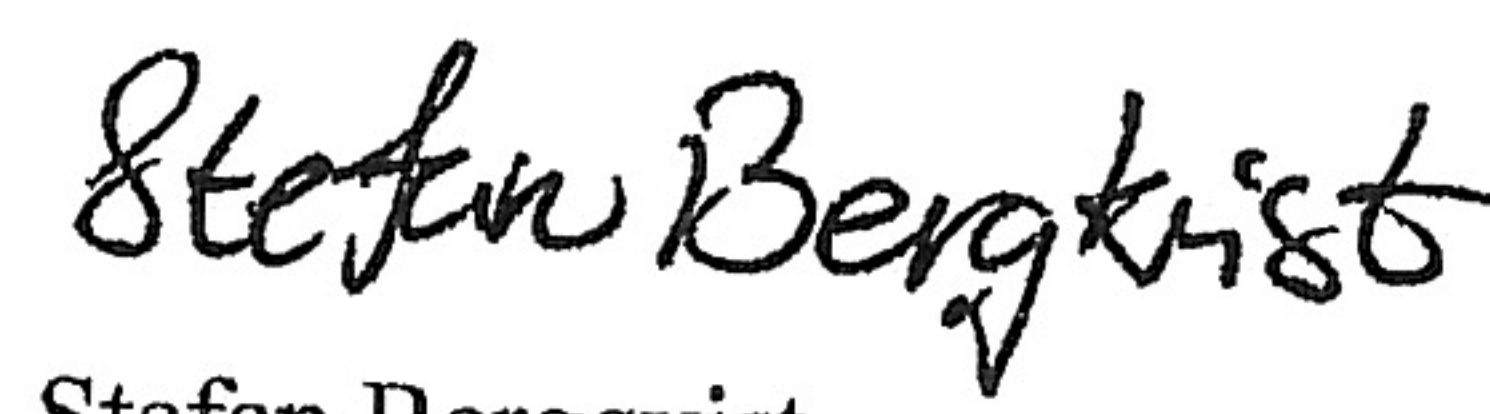
  
Alf Andreasson

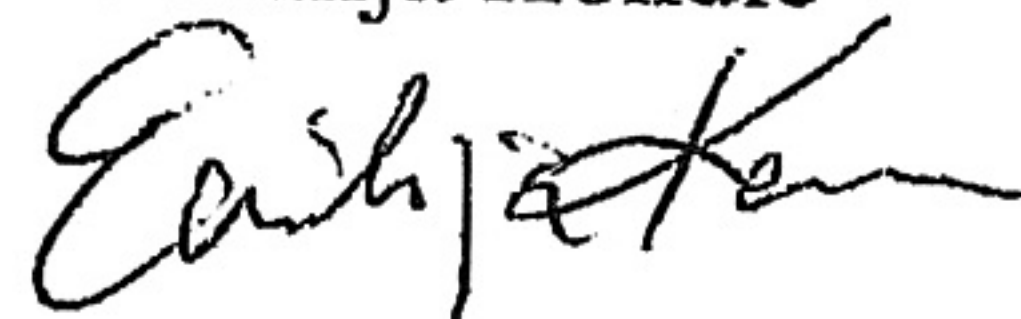
  
Magdalena Vidmar

  
Ulf Einewall

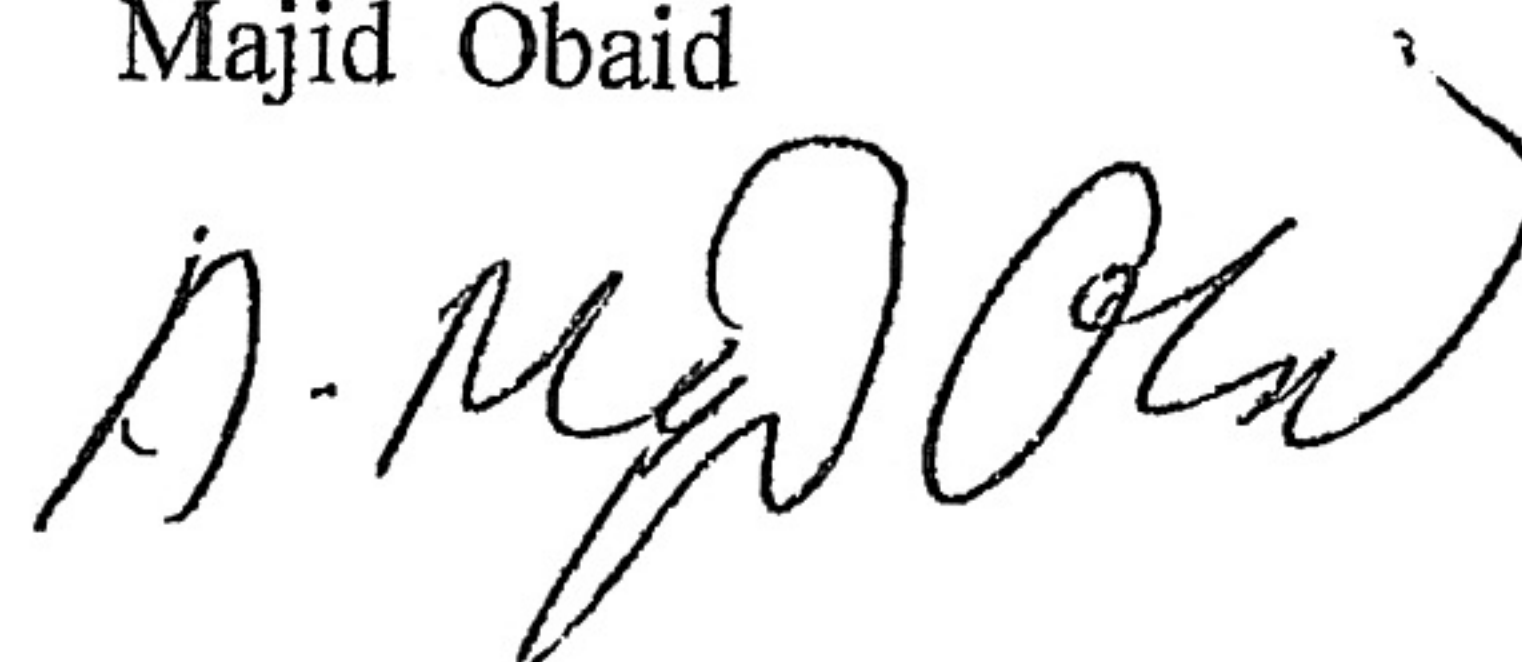
  
Tommie Jönsson

  
Kjell Friberg

  
Stefan Bergqvist

Emilija Kondic  


Majid Obaid



Dariusz Sosinski



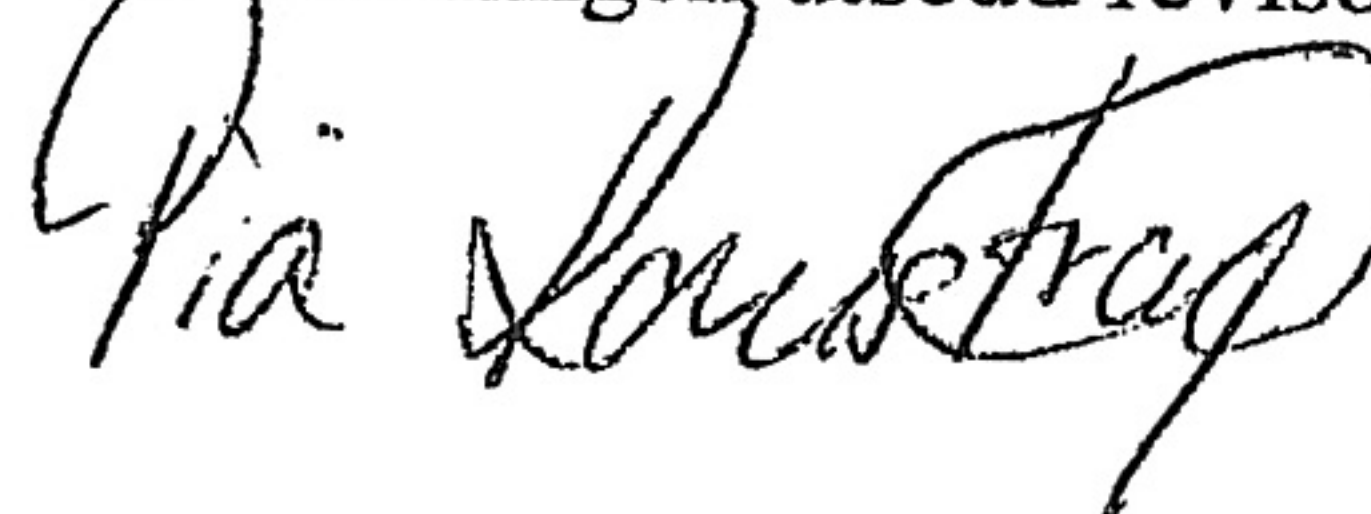
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-07

**Mohammed Daabas**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pia Kanstrup  
Av föreningen 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 20190901 - 20200831.

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 2020 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisor 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalgården i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831 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.

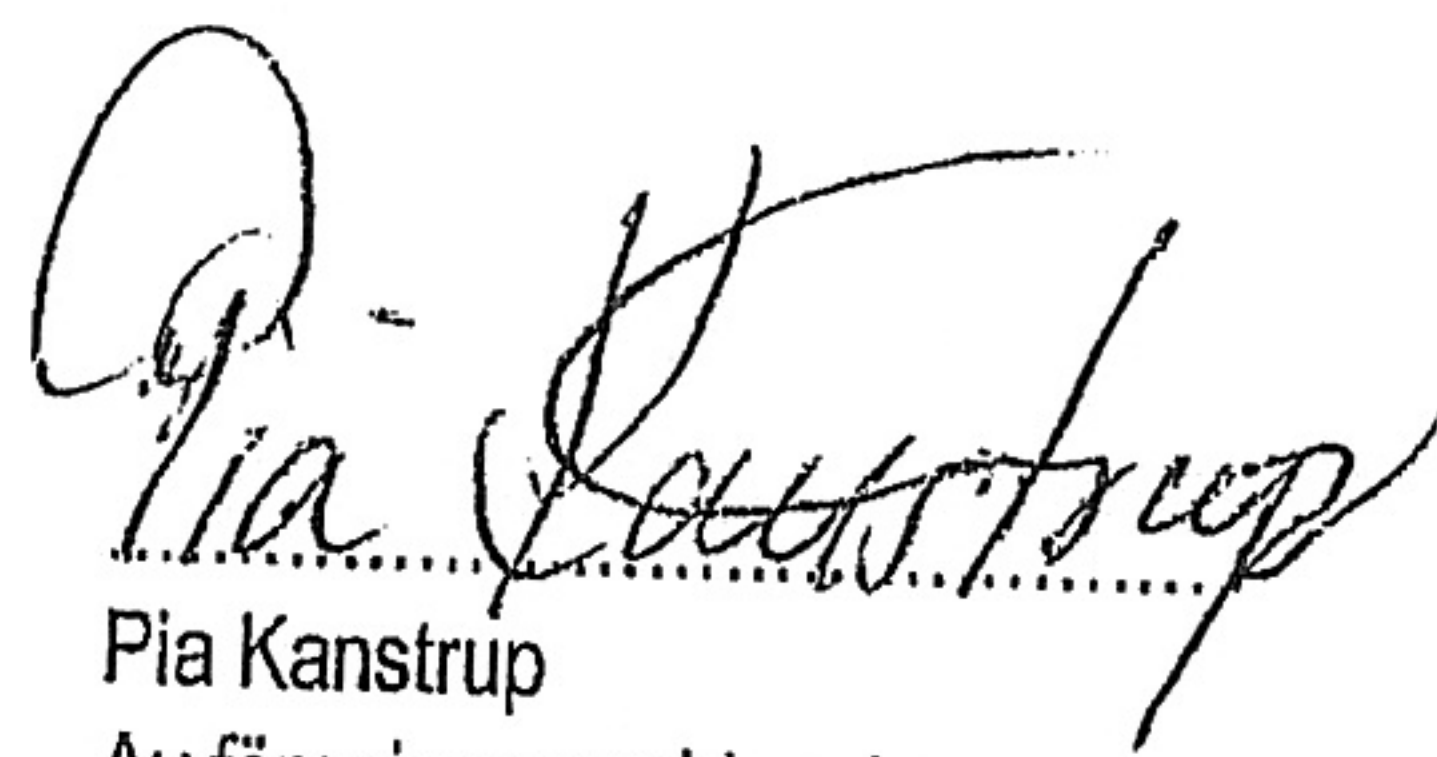
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 7 / 11 2021



Mohammed Daabas  
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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.



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.