



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Dådets i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Dådet i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 22 maj kl. 19.00
Lokal: Hobbyrummet.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens 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 föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dådet i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4497 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dådet 4	1942-10-31	1942

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1380
Totalt 36 objekt		1380

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 16 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Kristiansson	Ordförande	2022-06-01
Helén Persson	Ledamot	2017-06-04
Åsa Forsberg	Ledamot	2021-06-03
Krister Nilsson	Ledamot	2016-06-14
Ivar Lifh	Ledamot	2021-06-03
Niroshani Broman	Suppleant	2023-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats kristiansson och Niroshani Broman

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Kristiansson, Åsa Forsberg och Krister Nilsson.

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

Valberedning har varit: Mats Kristiansson (sammankallande) samt Sten Åstrand, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 9st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-08-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19.

Årlig kontroll av brandskyddet gjordes 2023-03-15.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Garantibesiktning av relingen av bottenavloppet i källaren
2021	Installerades två nya tvättmaskiner, infördes Bolina 3.0 med kollektivt bredband
2020	Fasadrenovering, byte entré och sophusdörrar, ytterbelysning, passersystem, stuprör, ersatt rabatt runt huset med stenkross och invändig målning av sophus
2016	Installerat nytt expansionskärl till värmesystemet och Grönt vatten för påfyllnad av syrgasfritt vatten i värmesystemet, Installerat nya elstigarledning mellan källare och lägenheter, Uppgraderade lägenheterna med 16A säkringar och IMD elmätare.
2013	Avslutade relingen av köks- och källaravlopp, Byte av badrum och badrumsstammar
2006	Lade om taket på bostadshuset, nya hänggrännor och stuprör, plåtbeklädde skorstenarna, Uppgraderade kabel-tv, byggde om gasnätet till ren naturgas
2005	Monterade säkerhetsytterdörrar i lägenheterna, Målade trapphus och källare

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

Årtal	Ändamål
2024	Styrventiler värmecentral bytes
2025	Värmesystem (värmeledningsrör och radiatorer bytes)

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 155 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 6% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2024-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 008 766 kr. Under året har föreningen amorterat 170 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Styrelsen avser 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora reparationskostnader och driftskostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 607 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 6 %

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	201	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 354	4 477	4 601	4 724	3 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 354	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	330	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 155	1 019	1 019	1 011	989
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 194	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 594	1 518	1 507	1 455	1 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	-63	117	117	-252	162
Soliditet, %	25	25	24	22	29

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 500	0	0	42 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 702 743	0	96 000	1 798 743
S:a bundet eget kapital, kr	1 745 243	0	96 000	1 841 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	337 818	117 095	-96 000	358 914
Årets resultat, kr	117 095	-117 095	-62 526	-62 526
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	454 913	0	-158 526	296 388
S:a eget kapital, kr	2 200 156	0	-62 526	2 137 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	454 914
Årets resultat, kr	-62 526
Reservation till underhållsfond, kr	-96 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	296 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	296 388
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 593 696	1 405 896
Övriga intäkter	3	54 325	111 825
		1 648 021	1 517 721
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-148 601	-86 696
Planerat underhåll	5	0	0
Fastighetsavgift/-skatt		-52 200	-52 200
Driftskostnader	6	-889 658	-742 822
Övriga externa kostnader	7	-214 680	-149 770
Personalkostnader	8	-68 996	-56 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 327	-235 328
		-1 609 462	-1 323 057
Rörelseresultat		38 559	194 664
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 270	4 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 356	-81 980
		-101 086	-77 569
Årets resultat		-62 526	117 095

10

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 113 525	7 348 846
		7 113 525	7 348 846
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 114 025	7 349 346
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		900	63
Avräkningskonto HSB Malmö		406 253	404 651
Övriga fordringar	11	54 807	9 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	121 222	115 367
		583 182	529 169
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	900 000	900 000
		900 000	900 000
Summa omsättningstillgångar		1 483 182	1 429 169
SUMMA TILLGÅNGAR		8 597 207	8 778 515

10

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 500	42 500
Fond för yttre underhåll	14	1 798 743	1 702 743
		1 841 243	1 745 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		358 914	337 818
Årets resultat		-62 526	117 095
		296 388	454 913
Summa eget kapital		2 137 631	2 200 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 288 766	4 458 766
		3 288 766	4 458 766
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 720 000	1 720 000
Leverantörsskulder		112 275	99 642
Aktuella skatteskulder		4 510	2 590
Övriga skulder	18	21 273	48 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	312 752	248 487
		3 170 810	2 119 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 597 207	8 778 515

10

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-62 526

117 095

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

235 327

235 328

Kassaflöde från den löpande verksamheten

172 801

352 423

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-52 411

-21 205

Förändring av kortfristiga skulder

51 217

56 888

Kassaflöde från den löpande verksamheten

171 607

388 106

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-170 000

-170 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-170 000

-170 000

Årets kassaflöde

1 607

218 106

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 304 651

1 086 545

Likvida medel vid årets slut

1 306 258

1 304 651



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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

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.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 39 år. Avskrivning 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 2,14 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Omsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	1 476 264	1 405 896
IMD El	78 984	0
Bredband	38 448	0
	1 593 696	1 405 896

*I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
IMD El	0	61 271
Bredband	0	38 448
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 453	10 607
Övriga intäkter	3 603	1 499
Elstöd	41 269	0
	54 325	111 825

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer av gemensamma utrymmen	10 268	9 462
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	6 586	4 594
Reparationer, VA/sanitet	85 680	15 477
Reparation av markytor	26 386	24 895
Reparation försäkringsärendet	12 512	0
Reparationer, bostäder	0	25 907
Reparationer av installationer	0	844
Reparationer, Ventilation	944	5 517
Reparationer av byggnader utvändigt	6 224	0
	148 600	86 696

Not 5 Planerat underhåll

Föreningen har inte haft något planerat underhåll under året

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	56 533	27 180
El	94 138	100 067
Fjärrvärme	267 888	280 408
Vatten	92 925	78 615
Sophämtning	60 620	43 802
Fastighetsförsäkringar	27 500	26 432
Kabel-TV	17 582	17 130
Bredband*	108 496	0
Serviceavtal	0	9 015
Brandskydd	4 645	3 453
Arvode teknisk förvaltning	159 000	155 850
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	330	871
	889 657	742 823

*Inga fakturor hade kommit under 2022 så de kom under 2023.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	118 464	96 494
Revisionskostnader	10 950	11 712
Avgifter för juridiska åtgärder	9 375	0
Konsultarvoden	33 470	0
Medlemsavgift HSB Malmö	15 355	15 355
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 517	9 174
Servicekostnader för fördelningsmätning	12 855	12 706
Övriga kostnader	3 694	4 330
	214 680	149 771

Not 8 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 000	41 700
Internrevisors arvode	4 500	4 500
	52 500	46 200
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	16 496	10 041
	16 496	10 041
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	68 996	56 241

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 022 228	11 022 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 022 228	11 022 228
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 702 251	-3 466 923
Årets avskrivningar	-235 327	-235 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 937 578	-3 702 251
Ingående värde mark	28 874	28 874
Utgående värde mark	28 874	28 874
Bokfört värde byggnader och mark	7 113 524	7 348 851
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	17 400 000	17 400 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 887	9 088
Övriga skattefordringar	1 920	0
	54 807	9 088

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	30 518	27 500
Förutbetald kabel-TV	4 456	4 335
Förutbetalt arvode för teknisk förvaltning	41 250	39 750
Upplupna ränteintäkter	2 766	1 152
Upplupen årsavgift för IMD El	32 620	33 018
Upplupen bredband	9 612	9 612
	121 222	115 367

Not 13 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Dådet i Malmö har fastränteplaceringar hos HSB Malmö Ek. för.

Namn	Räntesats %	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
HSB	1,2500	0	300 000
HSB	1,2500	0	200 000
HSB	1,2500	0	400 000
HSB	3	300 000	0
HSB	3	200 000	0
HSB	3	400 000	0
		900 000	900 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 702 743	1 642 743
Avsättning till fond för yttre underhåll	96 000	60 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	0
	1 798 743	1 702 743

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 650 000	6 650 000
	6 650 000	6 650 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 720 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 170 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 158 766kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 720 000	1 720 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 288 766	4 458 766
	6 008 766	6 178 766

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Dådet i Malmö.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Stadshypotek	1,4000	2024-03-30	1 000 000	1 000 000
Nordea Stadshypotek	4,7000	2024-04-30	1 550 000	0
Nordea Stadshypotek	1,1100	2023-04-30	0	1 550 000
Nordea Stadshypotek	1,4000	2025-01-30	1 706 266	1 831 266
Nordea Stadshypotek	2,4500	2025-03-30	500 000	500 000
Nordea Stadshypotek	1,0300	2026-03-30	1 252 500	1 297 500
			6 008 766	6 178 766

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	14 280
Lagstadgade sociala avgifter	0	10 481
Medlemmarnas inre fond	21 273	24 113
	21 273	48 874

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	24 106	15 201
Förutbetalda hyror och avgifter	138 787	121 071
Upplupen elkostnad	11 226	20 017
Upplupen fjärrvärmekostnad	41 676	62 779
Upplupen VA-kostnad	0	6 500
Upplupen fastighetsskötsel	0	9 639
Upplupen kostnad snörenhållning	7 962	0
Beräknat arvode extern revision	11 600	11 900
Upplupet styrelsearvode	52 500	0
Upplupen kostnad förvlatning	8 400	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 496	0
Upplupna övriga kostnader	0	1 380
	312 753	248 487

Malmö den 16/4 - 2024

Mats Kristiansson
OrdförandeHelén Persson
StyrelseledamotKrister Nilsson
StyrelseledamotÅsa Forsberg
StyrelseledamotIvar Lifh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4 - 2024

Robert Larsson
Intern revisor
Utsedd av föreningenThaba Osman
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dådet i Malmö, org.nr. 746000-4497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dådet i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

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.

to

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 Dådet i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

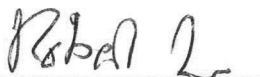
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 16/4 2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Robert Larsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

[illegible]

[illegible]

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.