



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Dådet 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 2025 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. Information om byte av värmesystemet
26. 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 2024

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 380
Totalt 36 objekt		1 380

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: Sekreterare och ledamot Ivar Lifh , Ledamot Åsa Forsberg , Ledamot Krister Nilsson

V6

Suppleant Niroshani Broman .

Styrelsen har under året hållit 12 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 (sammanställande), Sten Åstrand samt Fanny Janson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-09-25.

Årlig kontroll av brandskyddet gjordes 2024-02-05.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Styrventiler på värmecentralen bytta. Gjort statuskontroll på värmecentralen och värmeledningsrören
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 elstigarledningar 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 hänggränsor och stuprör, plåtbeklädda 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	Åtgärd
2025	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) utföres
2026	Värmesystem (värmeledningsrör och radiatorer bytes)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 54.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	165	201	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 231	4 354	4 477	4 601	4 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 231	4 354	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	380	330	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 202	1 155	1 019	1 019	1 011
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 221	1 194	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 659	1 594	1 518	1 507	1 455
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-63	117	117	-252
Soliditet, %	26	25	25	24	22

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

V6

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 173 757 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från första januari 2025.

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	1 798 743	0	42 000	1 840 743
S:a bundet eget kapital, kr	1 841 243	0	42 000	1 883 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	358 914	-62 526	-42 000	254 387
Årets resultat, kr	-62 526	62 526	-7 838	-7 838
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	296 388	0	-49 838	246 549
S:a eget kapital, kr	2 137 631	0	-7 838	2 129 792

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 42 000 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	296 388
Årets resultat, kr	-7 838
Reservation till underhållsfond, kr	-42 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	246 550

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	246 550

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

V6

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 658 682	1 593 696
Övriga intäkter	3	25 982	54 325
		1 684 664	1 648 021
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-130 494	-148 601
Planerat underhåll	5	0	0
Fastighetsavgift/-skatt		-52 200	-52 200
Driftskostnader	6	-910 026	-889 658
Övriga externa kostnader	7	-175 666	-214 680
Personalkostnader	8	-65 700	-68 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 327	-235 327
		-1 569 413	-1 609 462
Rörelseresultat		115 251	38 559
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 530	17 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 620	-118 356
		-123 090	-101 086
Årets resultat		-7 838	-62 526

V6

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 878 199	7 113 525
		6 878 199	7 113 525
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 878 699	7 114 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	900
Avräkningskonto HSB Malmö		410 010	406 253
Övriga fordringar	11	55 914	54 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 417	121 222
		552 341	583 182
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	900 000	900 000
		900 000	900 000
Summa omsättningstillgångar		1 452 341	1 483 182
SUMMA TILLGÅNGAR		8 331 040	8 597 207

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 500	42 500
Fond för yttre underhåll	14	1 840 743	1 798 743
		1 883 243	1 841 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		254 387	358 914
Årets resultat		-7 838	-62 526
		246 549	296 388
Summa eget kapital		2 129 792	2 137 631
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 162 500	3 288 766
		1 162 500	3 288 766
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 676 266	2 720 000
Leverantörsskulder		102 957	112 275
Aktuella skatteskulder		1 963	4 510
Övriga skulder	18	32 728	21 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	224 834	312 752
		5 038 748	3 170 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 331 040	8 597 207

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-7 838

-62 526

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

235 327

235 327

Kassaflöde från den löpande verksamheten

227 489

172 801

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

34 596

-52 411

Förändring av kortfristiga skulder

-88 328

51 217

Kassaflöde från den löpande verksamheten

173 757

171 607

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-170 000

-170 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-170 000

-170 000

Årets kassaflöde

3 757

1 607

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 306 253

1 304 651

Likvida medel vid årets slut

1 310 010

1 306 258

V6

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 38 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder*	1 542 693	1 476 264
IMD El	77 541	78 984
Bredband	38 448	38 448
	1 658 682	1 593 696

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	5 397	9 453
Övriga intäkter	20 585	3 603
Elstöd	0	41 269
	25 982	54 325

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH av gemensamma utrymmen	16 298	10 268
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	12 724	6 586
Löpande UH, VA/sanitet	-3 224	85 680
Löpande UH el/tele	57 500	0
Löpande UH av markytor	5 821	26 386
Reparation försäkringsärende	0	12 512
Löpande UH, värme	40 250	0
Löpande UH, ventilation	0	944
Löpande UH av byggnader utvändigt	1 125	6 224
	130 494	148 600

Not 5 Planerat underhåll

Föreningen har inte haft något planerat underhåll under året

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	31 022	56 533
El	120 028	94 138
Fjärrvärme	291 706	267 888
Vatten	112 225	92 925
Sophämtning	52 480	60 620
Fastighetsförsäkringar	30 518	27 500
Kabel-TV	17 903	17 582
Bredband	38 448	108 496
Brandskydd	4 740	4 645
Arvode teknisk förvaltning	207 940	159 000
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	3 015	330
Öresutjämning	1	0
	910 026	889 657

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	117 644	118 464
Revisionskostnader	15 900	10 950
Avgifter för juridiska åtgärder	2 500	9 375
Konsultarvoden	1 472	33 470
Medlemsavgift HSB Malmö	15 355	15 355
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 870	10 517
Servicekostnader för fördelningsmätning	10 994	12 855
Övriga kostnader	6 931	3 694
	175 666	214 680

Not 8 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	50 250	48 000
Internrevisors arvode	5 150	4 500
Valberedningens arvode	1 900	0
	57 300	52 500
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	8 400	16 496
	8 400	16 496
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	65 700	68 996

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 022 228	11 022 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 022 228	11 022 228
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 937 578	-3 702 251
Årets avskrivningar	-235 327	-235 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 172 905	-3 937 578
Ingående värde mark	28 874	28 874
Utgående värde mark	28 874	28 874
Bokfört värde byggnader och mark	6 878 197	7 113 524
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	55 914	52 887
Övriga skattefordringar	0	1 920
	55 914	54 807

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	31 423	30 518
Förutbetald kabel-TV	4 498	4 456
Förutbetalt arvode för teknisk förvaltning	7 184	41 250
Upplupna ränteintäkter	2 800	2 766
Upplupen årsavgift för IMD El	30 900	32 620
Upplupen bredband	9 612	9 612
	86 417	121 222

V69

Not 13 Kortfristiga placeringar

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

Namn	Räntesats %	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
HSB	2,7000	300 000	0
HSB	3,2000	200 000	0
HSB	2,7000	400 000	0
HSB	3	0	300 000
HSB	3	0	200 000
HSB	3	0	400 000
		900 000	900 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 798 743	1 702 743
Avsättning till fond för yttre underhåll	42 000	96 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	0
	1 840 743	1 798 743

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 650 000	6 650 000
	6 650 000	6 650 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 676 266 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 4 988 766 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 676 266	2 720 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 162 500	3 288 766
	5 838 766	6 008 766

V67

Not 17 Skulder till kreditinstitut

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

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Stadshypotek	1,4000	2024-03-30	0	1 000 000
Nordea Stadshypotek	4,7000	2024-04-30	0	1 550 000
Nordea Stadshypotek	4,1000	2025-03-30	2 550 000	0
Nordea Stadshypotek	1,4000	2025-01-30	1 581 266	1 706 266
Nordea Stadshypotek	2,4500	2025-03-30	500 000	500 000
Nordea Stadshypotek	1,0300	2026-03-30	1 207 500	1 252 500
			5 838 766	6 008 766

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	17 190	0
Lagstadgade sociala avgifter	13 096	0
Medlemmarnas inre fond	0	21 273
Redovisningskonto för momsskuld	2 442	0
	32 728	21 273

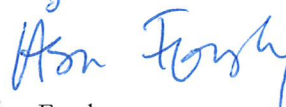
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 485	24 106
Förutbetalda hyror och avgifter	138 774	138 787
Upplupen elkostnad	12 616	11 226
Upplupen fjärrvärmekostnad	39 904	41 676
Upplupen löpande UH Markytor	5 250	0
Upplupen kostnad snörenhållning	5 806	7 962
Beräknat arvode extern revision	14 000	11 600
Upplupet styrelsearvode	0	52 500
Upplupen kostnad förvlatning	0	8 400
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	16 496
Öresutjämning	-1	-1
	224 834	312 752

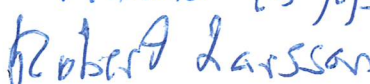
VG

Malmö den

25/4 - 2025

Mats Kristiansson
OrdförandeHelén Persson
StyrelseledamotKrister Nilsson
StyrelseledamotÅsa Forsberg
StyrelseledamotIvar Lifh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 25/4-2025
Robert Larsson
Intern revisor
Utsedd av föreningenValon Gashi
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd Revisor

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 20240101-20241231.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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.

VG

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 20240101-20241231 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 25/4 - 2025

Digitalt signerad av



Valon Gashi
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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från boks slutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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]

