



ÅRSREDOVISNING

1/9 2015 – 31/8 2016

**HSB BRF
DALGÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716406-8962

HSB Brf Dalgården i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening i Dalgården
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 14 februari 2017

Lokal: Kvarterslokalen Keramikvägen 16

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716406-8962

HSB Brf Dalgården i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dalgården

Org nr 716406-8962

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-09-01 - 2016-08-31

föreningens 33:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	18
3	32
4	45
5	31
6	1
Totalt antal lägenheter	127
Garage	127
Parkeringsplatser	54
Total lägenhetsyta	13 086 kvm
Lägenheternas medelyta	103 kvm.

HSB Brf Dalgården i Malmö

De senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Nybyggt miljöhus, yttre underhållsarbete med målning och renovering på söder och väster sida.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-02-09

Närvarande var 17st röstberättigade medlemmar varav en är företrädd genom fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Carina Aleheim

Sekreterare Eva Bergkvist

Ledamot Alf Andrésson

Ledamot Tommie Jönsson

Utsedd av HSB Ulf Einewall

Suppleant Hans Myklebost

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carina Aleheim samt Eva Bergkvist och suppleant Hans Myklebost.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Carina Aleheim, Alf Andréasson, Tommie Jönsson samt Eva Bergkvist.

Revisorer

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

Valberedning

Ronny Kanstrup (sammankallande) och Malin Hidalgo Olsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie Carina Aleheim, suppleant Alf Andréasson.

Vicevärd

Tommie Jönsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Yttre underhållsarbete med målning och renovering på alla byggnader söder och väster sida.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-04-16. Vid besiktningen framkom att:

PLO



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716406-8962

HSB Brf Dalgården i Malmö

1. Besiktning av trädgårdar = allmänt misskötsel
2. Besiktning av garage = används som förråd (brandrisk)
3. Brandbesiktning = komplettering av brandsläckare samt utrymningsskyltar/dekalering.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Takbyte eller taktvätt, renovering av kvarterslokal, tvättstugor samt eventuellt träningslokal.

Planerade åtgärder ska finansieras med eventuellt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 716,5 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2016/2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2016-07-01.

Styrelsen anser inte att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 329 388 kr. Under året har föreningen amorterat 827 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 144 år.

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

Extrastämma

Har ej hållits.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Har ej skett några förändringar.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld finns.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 183 medlemmar. 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.

PEL



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716406-8962

HSB Brf Dalgården i Malmö

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	9 665	9 655	9 666	9 629	9 509
Rörelsens kostnader	-8 090	-8 109	-8 298	-6 399	-6 674
Finansiella poster, netto	-1 127	-1 421	-1 668	-1 745	-1 838
Årets resultat	447	125	-301	1485	997
Likvida medel & fin. placeringar	8 462	2 214	1 984	1 547	2 373
Skulder till kreditinstitut	55 329	48 212	49 166	50 058	48 480
Fond för yttre underhåll	1 025	1 521	2 181	2 462	2 052
Balansomslutning	69 030	59 496	60 771	61 494	58 615
Fastighetens taxeringsvärde	117 000	95 800	95 800	95 800	87 800
Soliditet %	16%	17%	17%	17%	15%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	6 853 465
Årets resultat	447 449
Summa till stämmans förfogande	7 300 913

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 300 913
-------------------------	-----------

PEL



HSB Brf Dalgården i Malmö

		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	9 664 774	9 655 161
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 825 165	-3 581 308
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-422 543	-342 749
Löpande underhåll	Not 4	-447 925	-804 489
Periodiskt underhåll	Not 5	-896 179	-876 065
Övriga externa kostnader	Not 6	-372 656	-430 600
Fastighetsskatt/avgift		-161 036	-157 861
Tomträttsavgäld	Not 7	-318 748	-318 726
Avskrivningar	Not 8	-1 646 054	-1 597 354
Summa fastighetskostnader		-8 090 306	-8 109 153
Rörelseresultat		1 574 468	1 546 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 804	5 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 138 823	-1 426 854
Summa finansiella poster		-1 127 019	-1 421 249
Årets resultat		447 449	124 759
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		447 449	124 759
Avsättning underhållsfond		-401 000	-216 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		896 179	876 065
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		495 179	660 065
Överskott		942 628	784 824

PBB



HSB Brf Dalgården i Malmö

Balansräkning	2016-08-31	2015-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 56 350 591	57 015 868
Inventarier	Not 10 6 779	13 556
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 3 979 843	30 813
	60 337 213	57 060 237
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 12 700	700
	700	700
Summa anläggningstillgångar	60 337 913	57 060 937
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	34 113	40 283
Avräkningskonto HSB Malmö	8 461 769	2 214 192
Övriga fordringar	Not 13 7 776	8 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 188 801	172 026
	8 692 459	2 434 924
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	0	6
	0	6
Summa omsättningstillgångar	8 692 459	2 434 930
Summa tillgångar	69 030 372	59 495 867

PEL



HSB Brf Dalgården i Malmö

Balansräkning

2016-08-31

2015-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

2 426 000

2 426 000

Fond för yttre underhåll

1 025 598

1 520 777

3 451 598

3 946 777

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 853 465

6 233 527

Årets resultat

447 449

124 759

7 300 913

6 358 286

Summa eget kapital

10 752 511

10 305 063

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

54 943 856

47 384 537

54 943 856

47 384 537

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

385 532

827 000

Leverantörsskulder

1 947 730

91 306

Aktuell skatteskuld

12 283

9 956

Övriga skulder

Not 18

7 453

25 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

981 006

852 205

3 334 004

1 806 267

Summa skulder

58 277 860

49 190 804

Summa eget kapital och skulder

69 030 372

59 495 867

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

55 481 000

54 252 000

varav frigjorda

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSB Brf Dalgården i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 88 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,4%.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2015/2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

PEL



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	9 377 228	9 353 880
	Hyresintäkter	54 150	71 207
	Övriga intäkter	233 396	230 074
	Summa	9 664 774	9 655 161
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 056 549	1 021 974
	El	152 116	159 800
	Uppvärmning	1 410 948	1 358 373
	Vatten	396 432	392 051
	Sophämtning	306 465	269 522
	Övriga avgifter	502 655	379 588
	Summa	3 825 165	3 581 308
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	78 480	62 160
	Revisorsarvode	7 320	9 912
	Löner och andra ersättningar	8 976	8 832
	Summa	94 776	80 904
	Löner och ersättningar	238 476	182 858
	Summa	238 476	182 858
	Sociala kostnader	80 978	75 737
	Övriga gemensamma kostnader	8 313	3 250
	Summa	89 291	78 987
	Totalt	422 543	342 749
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	65 719	40 672
	Material i löpande underhåll	85 896	96 427
	Löpande underhåll av bostäder	0	41 798
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	10 954	2 905
	Löpande underhåll tvättutrustning	31 210	8 876
	Löpande underhåll av installationer	33 750	5 577
	Löpande underhåll Va/sanitet	68 360	97 306
	Löpande underhåll värme	45 251	23 158
	Löpande underhåll el	20 032	19 340
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	8 924	7 702
	Löpande underhåll hissar	9 154	8 012
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	22 366	1 273
	Löpande underhåll markytor	9 615	126 944
	Löpande underhåll garage och p-platser	36 695	114 175
	Försäkringsskador	0	210 324
	Summa	447 925	804 489
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	481 875
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	30 938
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	60 037
	Periodiskt underhåll ventilation	176 054	130 410
	Periodiskt underhåll markytor	720 125	172 805
	Summa	896 179	876 065
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	132 254	168 664
	Revisionsarvoden	9 925	9 663
	Övriga externa kostnader	230 477	252 273
	Summa	372 656	430 600

REB



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld nytt avtal 2014-01-01 gällande till 2023-01-01	318 748	318 726
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 639 277	1 590 577
	Inventarier	6 777	6 777
	Summa	1 646 054	1 597 354



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 400 190	68 400 190
Omklassificering från pågående byggnation	974 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 374 190	68 400 190
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-11 384 323	-9 793 746
Årets avskrivningar	-1 639 277	-1 590 577
Utgående avskrivningar	-13 023 600	-11 384 323
Bokfört värde Byggnader	56 350 591	57 015 868
Bokfört värde Byggnader och Mark	56 350 591	57 015 868
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	85 000 000	73 000 000
	85 000 000	73 000 000
Mark - bostäder	32 000 000	22 800 000
	32 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde totalt	117 000 000	95 800 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	30 371	10 038
Årets investeringar	0	20 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 371	30 371
Ingående avskrivningar	-16 815	-10 038
Årets avskrivningar	-6 777	-6 777
Utgående avskrivningar	-23 592	-16 815
Bokfört värde	6 779	13 556
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	30 813	0
Omklassificering till byggnation	-974 000	0
Årets investeringar avser fasadrenovering ,kostnad ca 5,8 mil	4 923 030	30 813
Pågående nyanläggningar färdig våren 2017.	3 979 843	30 813
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

re



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter	2016-08-31				2015-08-31		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto						
					7 776	8 423	
					7 776	8 423	
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Upplupna intäkter					5 661	2 730
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					183 140	169 296
					188 801	172 026	
Not 15	Förändring av eget kapital						
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	2 426 000	0	1 520 777	6 233 527	124 759	
	Resultatdisponering under året				124 759	-124 759	
	lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-896 179	896 179		
	Avsättning år 2015 yttre fond			401 000	-401 000		
	Årets resultat					447 449	
	Belopp vid årets slut	2 426 000	0	1 025 598	6 853 465	447 449	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	19536327	1,77%	2019-12-13	4 558 660	0	
	SBAB	14042911	1,23%	2018-06-12	6 332 178	152 000	
	Swedbank Hypotek	2754316822	4,37%	2016-12-20	15 747 000	0	
	SBAB	26509068	1,09%	2018-11-20	7 297 817	73 532	
	Swedbank Hypotek	2857737809	1,30%	2021-06-23	8 000 000	0	
	Swedbank Hypotek	2759736131	1,04%	2017-11-24	6 695 566	80 000	
	Swedbank Hypotek	2759736115	1,24%	2019-11-25	6 698 167	80 000	
					55 329 388	385 532	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						54 943 856	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						53 401 728	
Finns Swap-avtal knutna till föreningen						nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång						2,36%	



HSB Brf Dalgården i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	385 532	827 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3 610	3 749
Arbetsgivaravgifter	3 843	4 696
Depositioner	0	17 355
	7 453	25 800
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	92 077	99 826
Övriga upplupna kostnader	183 507	67 381
Förutbetalda hyror och avgifter	705 422	684 998
	981 006	852 205

Malmö 18/1 - 2017
Carina Aleheim
Alf Andréasson
Eva Bergqvist
Ulf Ejnewall
Tommie JönssonVår revisionsberättelse har 18/1 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning
Pia Kanstrup
Av föreningen vald revisor
Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalgården i Malmö för året 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalgården i Malmö för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

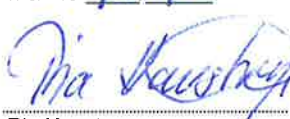
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö



Pia Kanstrup

Av föreningen vald revisor

2016



Per-Erik Gillberg

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Brf Dalgården i Malmö

Kassaflödesanalys	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	447 449	124 759
Avskrivningar	1 646 054	1 597 354
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 093 503	1 722 113
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 959	-40 957
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 527 737	-534 673
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 611 281	1 146 484
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 923 029	-51 146
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 923 029	-51 146
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 559 319	-865 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 559 319	-865 000
Årets kassaflöde	6 247 571	230 338
Likvida medel vid årets början	2 214 198	1 983 862
Likvida medel vid årets slut	8 461 769	2 214 198

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoförårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

[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.