



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Dalslund i Burlöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalslund i Burlöv med säte i Burlöv org.nr. 716407-0026 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkarp 3:78	1981-07-23	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
20	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt- med total yta avses lägenhetsyta)	7 639
Totalt 98 objekt		7 639

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 25 st 3 rok, 33 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Burlöv Åkarp GA:17	G:A	716438-8105	78 / 108	Antennanläggning inkl kabel, Kabelutrymme och andra för fastighetsnätet erforderliga installationer fram till anslutningspunkt på respektive byggnad

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carsten Larsen	Ordförande	2022-06-15	
Eva Persson	Ledamot	2021-11-29	
Thomas Prah	Ledamot/Sekreterare	2019-05-09	
Anders Bengtsson	Ledamot	2022-06-15	
Ted Andersson	Ledamot/Utsedd av HSB	2019-11-14	
Johan Morrill	Ledamot/vice ordförande	2021-06-28	
Kerstin Siwmark	Suppleant	2022-06-15	2023-05-29
Carl Oscar Ahrling	Suppleant	2023-06-14	
Marie Strindberg	Suppleant	2023-06-14	
Ellen Andresen	Suppleant	2022-06-15	2023-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carsten Larsen, Eva Persson och Anders Bengtsson samt suppleanterna Carl Ahrling och Marie Strindberg

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte

Firman tecknas två i förening av Eva Persson, Carsten Larsen, Thomas Prah och Johan Morrill.

Revisorer har varit: Marie Nilsson och Lena Sjönvall valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Agneta Browne (sammankallande) och Mattis Kristoffersson, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige: Carsten Larsen och Thomas Prah ,

Vicevärd: Kaj Syrjäläinen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar, varav en med fullmakt och utöver det 2 st fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Ny årsavgift kommer att gälla fr.o.m. 2024-04-01, årsavgiften höjs med 4%.

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

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.

Styrelsen jobbar för föreningens bästa för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare försöka stärka gemenskapen och försöka tillgodose gemensamma intressen och behov med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen

ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Styrelsen ser till att det finns en väl fungerande organisation där medlemmarna är delaktiga, samarbetar och tar ansvar för gemenskapen och förenings intresse. De som varit aktiva i organisationen tackas med en liten gåva vid jultid. Styrelsen informerar regelbundet medlemmarna om vad som händer och det som är på gång i månatliga nyhetsbrev och informationsbrev. Information skickas ut via e-mail och i pappersformat till de som önskar. Föreningen har en hemsida med information om boende på Dalslund som uppdateras regelbundet.

Under året har föreningen haft två trivseldagar där medlemmar samlats för enklare skötsel och uppfrysning av området vi hann även rensa många markdränerings brunnar. I samband med trivseldagarna bjöds det på fika och grillad korv. En julgranständning, våffeldags-, Valborgs- och midsommarfirande har också genomförts. Varannan tisdag är det cafeverksamhet i kvarterslokalen med fika och där alla är välkomna.

Postboxar för Postnord har monterats vid tvättstugan, det finns även ett servicefack för mindre paket. Brandsläckare, brandfilter, brandvarnare i gemensamma lokaler i Kvarterslokalen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-11-12 (Röda) och 2023-11-13 (Gula). Vid besiktningen framkom det som finns under åtgärd för 2024.

Underhåll

- Avslutat renoveringen av tegelfogar och sockel i fasader på alla byggnader. Boenden har regelbundet uppdaterats med information under entreprenadtiden.
- Diverse renoveringar av trädetaljer som takstolsändar och franska balkonger.
- Byte av söndriga takpannor på flera lägenhetstak.
- Rengöring och injustering av ventilationskanaler i lägenheter och kvartersgård.
- Underhåll av Ventex aggregat i lägenheter.
- Hängrännor på högre taken rensades och läckage på lägenhetsbyggnadernas hängrännor åtgärdades.
- Sandlådorna, byte av sand och konstruktion för samt sittbräder.
- Delat ut fönsterlister för tätning av dörrar och fönster till de som själv vill byta.
- Börjat dela ut fönsterlister för tätning av dörrar och fönster till de som själv vill byta.
- Skickat ut förfrågan om offert och upphandlat entreprenad för målning 2024 med Nansens Måleri AB.
- Reparationer av föreningens motor- och åkgräsklippare .
- Årlig service av gaspannorna och tvättstugans maskiner.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1997 Balkonger byggs på 3-5-rumslägenheterna.
- 2003 Fjärrvärmeleverans avslutas o. ersätts med gasdrift med 3 st gaspannor.
- 2012, 2023 Energideklarationer (vart 10:e år)
- 2011 Nytt torkskåp i föreningens tvättstuga.
- 2013 Nya ventilationsaggregat på vind typ Ventex byts i samtliga lägenheter. Ventilationskanaler rengörs och injusteras.
- 2015 Nya ventilationsdon i alla lägenheter. Ny torktumlare i föreningens tvättstuga.
- 2014/2015 Ny motor- och åkgräsklippare
- 2016 Fönster, trä fasader, fönsterbleck, utvändigt målning av alla byggnader.
- 2017 Nya varmvattenberedare. Nya tvättmaskiner i föreningens tvättstuga. Nya garageportar.
- 2018 Byte av lås på gemensamma lokaler.
- 2018-2021 Tvättning och impregneringsbehandling mot påväxt av alla tak
- 2019 Byte av packboxar på alla radiatorer. Radonmätning under 60 dagar av samtliga lägenheter. Mätvärden under referensvärdet
- 2020 Fibernät installerades på området. Bredband- och TV tjänsteutbud är låst till Sydantenns under 5 år.
- 2020 Garage, Målning av fasadernas gröna färger.
- 2020 Stolparmaturer ersätts med LED armaturer. HG ljuskällor ersätts med LED ljuskällor på föreningens gemensamma

byggnader.

2021 Befintliga antennuttag ansluts till fibernätet. Nya brandvarnare till samtliga lägenheter.

2021-2023 Fasad- o. grundrenovering av samtliga tegelbyggnader.

2021-2024 Balkonger besiktigas avseende stabilitet.

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

Under 2024

- Alternativ uppvärmningssystem som ersättning för gaspannor undersöks.
- Sandlådorna nya förvaringslådor, etc.
- Fönsterlister för tätning av dörrar och fönster.
- Åtgärda träpanel, fönster, fönsterlister och takstolar med röta som skall målas 2024.
- Torgets utemiljö med nyplantering av bla träd och buskar.
- Förråden vid entrén är i behov av översyn avseende dörrfoder, träpanel och dörrar. Förråd som är behov av renovering åtgärdas.
- Översyn av plåtdetaljer på tak samt hängrännor och stuprör.
- Översyn av balkonger och skiljeplank (målning utförs huvudsakligen av bostadsrättshavaren).
- Målnings entreprenad för följande 2024; Utsida fönster i utsatta lägen, mot söder och på vissa i sydväst. Takstolar och takutsprång (orange färg) på samtliga byggnader. Träpanel (gröngrå färg) på gavlar och på långsidor i vissa utsatta väderstreck. Vissa Fönsterbleck som skadats. samt Franska balkonger.
- FASTIGHETSSERVICEBYGGNADEN; Plåtdetaljer, Fönster och trädetaljer lika ovan. Dörrar i behov av målning. Skärmtaken och tillhörande pelare översyn avseende behov målning, byte av ruttna bräder och takstolar, etc.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen efter yttre besiktningen och de närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Alternativ uppvärmningssystem som ersättning för gaspannor.
- Målning av utsida fönster och Träpanel (gröngrå färg) på långsidor i väderstreck som inte målas 2024.
- Målning av ytter- och förrådsdörrar.
- Översyn av vattenledningar i mark och kulvert
- Översyn av markytor med asfalt. Potthål i asfaltytor åtgärdas.
- Översyn av ventiler till värmeledningar i lägenheter.
- Översyn av plåtdetaljer på tak samt hängrännor och stuprör.
- Underhåll av ventexaggregat
- Underhållsmålning av Balkonger och skiljeplank (utförs huvudsakligen av bostadsrättshavaren).
- Fasadmätarskåpen för el (plåt) vid entrén som är i behov av målning.
- Vindskivor och Träpanel i behova av renovering åtgärdas.
- Takpannor i behov av byte åtgärdas.
- Hängrännor på garage med läckage åtgärdas.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna sparade medel och nya lån.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 911 483 kr. Under året har föreningen amorterat 1 772 004 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	114	172	231	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 523	3 755	3 595	2 931	2 965
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 523	3 755	3 595	2 931	2 965
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	184	253	177	118	124
Årsavgifter, kr/kvm	729	656	610	576	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	742	661	617	582	560
Nettoomsättning, tkr	5 590	5 034	4 687	4 423	4 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	246	468	499	824
Soliditet, %	20	19	19	21	20

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 (bostadsrättsyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (bostadsrättsyta) 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 (bostadsrättsyta).

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 (bostadsrättsyta).

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	721 700	0	0	721 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 397 793	0	6 989	5 404 782
S:a bundet eget kapital, kr	6 119 493	0	6 989	6 126 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	596 469	245 639	-6 989	835 119
Årets resultat, kr	245 639	-245 639	62 139	62 139
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	842 108	0	55 150	897 258
S:a eget kapital, kr	6 961 601	0	62 139	7 023 740

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 597 000 kr samt ianspråktagande skett med 590 011 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	842 108
Årets resultat, kr	62 139
Reservation till underhållsfond, kr	-597 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	590 011
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	897 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	897 258

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			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 589 812	5 033 592
Övriga intäkter	3	76 799	17 544
		5 666 611	5 051 136
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-97 490	-41 481
Planerat underhåll	5	-590 011	-41 505
Fastighetsavgift/skatt		-724 386	-692 172
Driftskostnader	6	-2 121 563	-2 598 108
Övriga kostnader	7	-285 227	-236 290
Personalkostnader	8	-206 912	-214 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-800 999	-584 948
		-4 826 588	-4 409 366
Rörelseresultat		840 023	641 770
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 844	6 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 728	-402 360
		-777 884	-396 131
Årets resultat		62 139	245 639

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	30 958 707	23 100 219
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	8 649 486
		30 958 707	31 749 705
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		30 960 207	31 751 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 373	0
Avräkningskonto HSB Malmö		3 978 839	5 064 847
Skattekonto		48 937	54 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	193 478	115 837
		4 222 627	5 234 814
<i>Kassa och bank</i>		2 932	1 030
Summa omsättningstillgångar		4 225 559	5 235 844
SUMMA TILLGÅNGAR		35 185 766	36 987 049

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		721 700	721 700
Fond för yttre underhåll		5 404 782	5 397 793
		6 126 482	6 119 493
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad vinst		835 119	596 469
Årets resultat		62 139	245 639
		897 258	842 108
Summa eget kapital		7 023 740	6 961 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	11 241 905	20 190 669
Summa långfristiga skulder		11 241 905	20 190 669
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	15 669 579	8 492 819
Leverantörsskulder		241 602	177 719
Aktuella skatteskulder		162 904	239 152
Övriga skulder	16	2 765	5 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	843 271	919 128
Summa kortfristiga skulder		16 920 121	9 834 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 185 766	36 987 049

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

62 139

245 639

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

800 999

584 948

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****863 138****830 587****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-79 015

50 687

Förändring av kortfristiga skulder

-86 225

-737 022

Kassaflöde från den löpande verksamheten**697 898****144 252****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-10 000

-5 341 352

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-10 000****-5 341 352****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-1 772 004

1 223 494

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 772 004****1 223 494****Årets kassaflöde****-1 084 106****-3 973 606****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 065 877

9 039 483

Likvida medel vid årets slut**3 981 771****5 065 877**

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 79 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 1,90 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 550 524 kr (fg. år 22 550 524 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 352 972	4 812 564
Hysesintäkter p-platser, ej moms	23 900	24 000
Bredbandsabonnemang	212 940	197 028
	5 589 812	5 033 592

I årsavgiften ingår värme, vatten och internetuppkoppling.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantavgifter	13 264	13 491
Övriga intäkter	24 031	4 053
Erhållna bidrag	39 504	0
	76 799	17 544

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparation av garage	0	3 964
Reparationer, Ventilation	2 972	0
Reparationer el/tele	0	8 674
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	14 376	19 520
Reparationer, TV/antennutrustning	0	2 094
Reparation av markytor	67 178	4 729
Reparation försäkringsärende	3 785	2 500
Reparationer, VA/sanitet	1 700	0
Reparationer av byggnader utvändigt	7 479	0
	97 490	41 481

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	370 055	41 505
Periodiskt underhåll värme	168 250	0
Planerat UH bostäder	51 706	0
	590 011	41 505

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	266 477	230 178
El	93 266	91 092
Uppvärmning	1 039 597	1 604 642
Vatten	274 190	240 396
Sophämtning	86 713	82 760
Övriga avgifter	361 320	349 040
	2 121 563	2 598 108

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	117 727	111 139
Revisionsarvoden	11 875	13 975
Övriga kostnader	155 625	111 176
	285 227	236 290

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 290	92 300
Ersättningar till övriga förtroendevalda	16 435	21 450
Löner och ersättningar	54 000	54 000
	166 725	167 750
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	40 187	47 112
	40 187	47 112
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	206 912	214 862

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 393 168	33 393 168
Årets investering - tegelfogar och sockel i fasader	8 659 486	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 052 654	33 393 168
Ingående avskrivningar	-11 152 949	-10 568 001
Årets avskrivningar	-800 999	-584 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 953 948	-11 152 949
Mark	860 000	860 000
Utgående värde mark	860 000	860 000
Bokfört värde byggnader och mark	30 958 706	23 100 219
Taxeringsvärden byggnader	71 425 000	71 425 000
Taxeringsvärden mark	46 800 000	46 800 000
	118 225 000	118 225 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 649 486	3 308 134
Inköp- tegelfogar och sockel i fasader	10 000	5 341 352
Aktivering investering - tegelfogar och sockel i fasader	-8 659 486	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 649 486
Utgående redovisat värde	0	8 649 486

Not 11 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader- försäkring, bredband, serviceavtal	193 478	115 837
	193 478	115 837

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	29 974 200	29 974 200
	29 974 200	29 974 200

Not 14 Skulder till kreditinstitut

15 669 579 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 772 004 kr.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 25 551 464 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 669 579	8 492 819
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 241 905	20 190 669
	26 911 484	28 683 488

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 498316	2,43	2027-03-30	2 105 724	2 123 724
Stadshypotek 556941	3,71	2025-12-01	2 527 340	2 556 389
Stadshypotek 322014	1,25	2023-01-30	0	3 224 555
Stadshypotek 555932	3,02	2023-12-01	0	3 573 816
Stadshypotek 483588	1,52	2027-03-01	6 735 888	6 815 888
Stadshypotek 464214	0,85	2024-12-01	2 646 000	2 673 000
Stadshypotek 534532	2,89	2023-09-01	0	1 500 000
Stadshypotek 522885	3,21	2024-06-30	6 175 716	6 216 116
Stadshypotek 568733	4,65	2024-01-30	3 188 555	0
Stadshypotek 638138	4,77	2024-03-01	3 532 260	0
			26 911 483	28 683 488

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 350	3 735
Lagstadgade sociala avgifter	1 415	2 226
	2 765	5 961

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	50 657	37 216
Förutbetalda hyror och avgifter	474 909	458 613
Upplupen värme	135 491	259 873
Upplupen el	8 977	9 583
Övriga upplupna kostnader- arvode, revision m.m.	173 237	153 842
	843 271	919 127

Denna årsredovisning är digitalt signerat av styrelsen

Carsten Larsen
Ordförande

Anders Bengtsson

Thomas Prahll

Ted Andersson

Eva Persson

Johan Morrill

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
Borevision AB
Av HSB utsedd revisor

Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor

Lena Sjönvall
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalslund i Burlöv, org.nr. 716407-0026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalslund i Burlöv 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. Risker 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalslund i Burlöv 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Burlöv

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor

Lena Sjönvall
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalslund i Burlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARSTEN LARSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:40:55



EVA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:34:02



TED ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:12:12



ANDERS BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 18:36:10



JOHAN MORRILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:27:47



THOMAS PRAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:27:04



LENA SJÖNVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:10:54



MARIE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 13:02:17



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:00:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalslund i Burlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA SJÖNVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:12:07



MARIE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 07:46:32



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:58:35



HSB – där möjligheterna bor

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 bokslutsdagen.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.