



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

20240501 – 20250430



BRF NYDALA





Innehåll

- ❑ **Ordlista**
- ❑ **Kallelse/dagordning**
- ❑ **Förvaltningsberättelse**
- ❑ **Resultaträkning**
- ❑ **Balansräkning**
- ❑ **Tilläggsupplysningar/noter**
- ❑ **Styrelsens och revisorernas påskrifter**
- ❑ **Revisionsberättelse**



ORDLISTA Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

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

Eget kapital

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

Avsättning



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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugårsperiod. 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.



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Nydala i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Dag

Tisdagen den 21 oktober 2025 kl 17.30

Var: fosietorp på söderkulla

Tornfalksgatan 9 b



Dagordning

1. Val av ordförande för stämman.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av personer som jämte mötesordföranden justerar dagens protokoll.
5. Utse rösträknare att tjänstgöra vid eventuell omröstning.
6. Fråga huruvida kallelse behöri gen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning.
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut med anledning av föreningens överskott enligt den fastställda balansräkningen.
12. Fråga om arvoden och ersättningar tillförtroendevalda.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Val av ledamöter till HSB Malmö s fullmäktige.
17. Avslutning.



Årsredovisning för

HSB:s Bostadsrättsförening Nydala i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2024- 05 - 01 - 2025- 04 -30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet:

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lektorn 1 – 4 och 6 med adresserna Eriksfältsg. 59 a – c, Eriksfältsg. 61 a – c, Eriksfältsg. 63 a och b. Munkhätteg. 28 a – e, Lektorsgatan 3 a – d, Munkhätteg. 30 a och b samt Lektorsgången 5 a och b vilka innehåller 373 st. lägenheter och 2 st lokaler.

Fastigheten är fördelad på sex (6) husblock med tillsammans 21 trapphus.
Fastigheten är Hsb bostadsrätter med tomträtt
Antal parkeringsplatser som hyrs ut uppgår till 285 st.

Föreningens 373 bostadsrätter som fördelar sig enligt följande:

10 st	1 roks
9 st	1 rokv
15 st	1 rok
93 st	2 rok
214 st	3 rok
32 st	4 rok
2 st	lokaler som utnyttjas i fritidsverksamheten

Föreningens byggnader färdigställdes år 1962

Föreningen är försäkrad i Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg

Total lägenhetsyta 26 263 kvm samt total lokalyta 114 kvm.



Styrelse under verksamhetsåret

Ordförande	Göran Flensburg
Vice ordförande	Lennart Carlsson
Sekreterare	Azra Maglajlija
Vice sekreterare	Laszlo Pirbos
Ledamot	Sven-Erik Nordén
Ledamot	Ulf Sanden
Ledamot utsedd av HSB Malmö	Vjollca Osmani
Suppleant	Ivan Popov
	Ernes Vehabovic
Vicevärd	Göran Flensburg

Ledamöter för vilka mandattiden utgår vid kommande föreningsstämma är:
Ordinarie styrelseledamöter Lazlo Pirbos, Sven Erik Norden, Ulf Sanden samt suppleant
Ernes Vehabovic

Firmateckning

Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats, förutom av styrelsen av Lennart Carlsson, Sven-Erik Norden, Göran Flensburg och Per Höglund två i förening.

Revisorer

Revisorer, valda av föreningsstämman har varit Håkan Petersson och Lennart Linden.

Dessutom har revision utförts av Bo Revision AB.

Valberedning

Föreningens valberedning har under året bestått av ledamöterna:

Anders Lindgren	Ledamot
Bodil Wejnerup	Ledamot
Arne Åberg	Sammanställande

Styrelsens kontaktperson till valberedningen har varit Lennart Carlsson, som dessutom varit valberedningens sekreterare.

Representation i HSB Malmö Fullmäktige

Vår förening förfogar över två platser i HSB Malmö Fullmäktige.

Ordinarie ledamöter under verksamhetsåret har varit Göran Flensburg och Sven-Erik Norden, med Azra Maglajilja och Laszlo Pirbos som ersättare.

Utbildning och information

Vår förening har varit representerad vid HSB Malmös ordinarie och extra stämmor samt vid informationssammanträden där frågor som berör vår förenings förvaltning varit på dagordningen.

Kursverksamhet



Under verksamhetsåret har föreningens förtroendevalda haft möjlighet att delta i utbildningar inom olika områden.

Bostadsrättsjuridik, försäkringsrätt och säkerhetsfrågor är exempel på ämnesområden vi läst in oss på.

Cirkelkurser arrangeras efter intresse och behov och vi tar tacksamt emot intresseanmälningar.

Fritidsverksamhet

Vi har ett antal fritidsverksamheter i vår förening och ser gärna att fler medlemmar dyker upp. Ni är alla hjärtligt välkomna.

Motionslokal

I föreningen finns ett motionsrum för våra medlemmar att nyttja. Anmälan göres på expeditionen för dem som är intresserade. Ett årskort löses för närvarande för 400 kronor.

Vi ber er alla att vara rädda om vår motionslokal och hjälpas åt att hålla den hel och ren.

Max 6 personer samtidigt i lokalen.



Torsdagsträffarna

Torsdagsträffarna har öppet 10.00-11.30, kom ner i cafelokalen och ta en fika och småprata. Skapa nya vänner. Vi ses på hörnan vid 59-A, nergång till källare.



Laszlo Pirbos och Bodil Wejnerup har ansvar för Cafeverksamheten.

Stavgång

Det har under året anordnats stavgång för medlemmarna. Vi ser gärna att fler medlemmar är med och deltar i stavgången. Det kostar ingenting och alla är jättevälkomna!



Boulbanan är ett trevligt sätt att umgås på, samt kan man öva på sin skicklighet i träffsäkerhet. Ta med en granne och spela.



Information



NYDALA NYTT

Medlemsinformation har i huvudsak skett genom föreningsbladet Nydala Nytt som utkommit med 4 nr under verksamhetsåret.

.....

Arbetsorganisation

Anställda

Föreningen har 2,5 anställda, som ansvarar för fastighetsskötsel och en städfirma för lokalvård. För semesteravlösningar eller ökat behov av kapacitet i trädgårdsanläggning eller andra tillkommande arbetsuppgifter har vikariat eller visstidsanställningar tillämpats. Bengtssons Trädgård har anlåtats för beskärning av rosor, träd och buskar.

Fastighetsunderhåll

Underhållsplanen som finns fastställd har följts och vi har dessutom varit tidigare med fönsterbyten. Löpande underhåll har pågått som brukligt. Normalt underhåll av våra fastigheter och biytor har skötts av våra fastighetsskötare.

Klimatavtal

Vi har i föreningen tecknat ett så kallat klimatavtal där vi förbinder oss att följa målen för minskning av utsläpp av koldioxid.

Hissprojekt

Låghusen har fått hissar installerade i nya trapphus. Projektet avslutades i november 2021

Tappvatten

Alla nya tappvattenledningar är klara i hela föreningen.

Fönster

Nya fönster i höghusen blev klart under våren 2020, och nya fönster i låghusen 2021

Miljöhus

Under våren 2019 fick föreningen 3 st miljöhus.

Taggsystem

Alla har kvitterat ut 3 taggar till miljöhusen, dessa är nu kopplade med entredörr-källardörr-tvätttrum-torkrum-miljöhus.



Övrig mötesverksamhet

Årsstämma i Brf Nydala den 22 oktober 2024.

Stämman hölls i HSB Brf Fosietorps lokaler, Tornfalksgatan 9 B.

Föreningens ordförande Göran Flensburg hälsade medlemmarna välkomna.

Mötesledare var Lennart Carlsson. Sekreterare Azra Maglajlija

Vid den upprättade förteckningen över röstberättigade medlemmar noterades 23 st. röstberättigade samt 2 fullmakter.

Som protokolljusterare valdes Arne Åberg läg. 119 och Anders Lindgren läg. 357.

Laszlo Pirbos läg. 134, Arne Åberg läg. 119, Bodil Wejnerup läg. 2 utsågs till rösträknare.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens årsredovisning, fastställa resultat- och

balansräkning samt att ge styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stämman beslutade om arvoden och ersättningar till förtroendevalda för kommande verksamhetsår.

Mandattiden utgick för Göran Flensburg läg. 156, Lennart Carlsson läg 159 och Azra Maglajlija läg 261. Göran Flensburg, Lennart Carlsson och Azra Maglajlija omvaldes som ordinarie styrelseledamot på två år.

Mandattiden utgick för styrelsesuppleanten Ivan Popov läg. 158. Ivan Popov läg. 158 omvaldes som styrelsesuppleant på två år.

Håkan Petersson läg 116 och Lennart Lindén läg. 103. omvaldes till ordinarie revisorer.

Mandattiden är ett år.

Till valberedningen omvaldes Arne Åberg läg. 119, Bodil Wejnerup läg. 2 och Anders Lindgren läg. 357, Mandattiden är ett år. Arne Åberg läg. 119 utsågs till sammankallande.

Lennart Carlsson tackade för visad uppmärksamhet och föreningens ordförande Göran Flensburg förklarade mötet avslutat.

Efter att stämman avslutats lämnades ordet fritt och då vidtog en stunds diskussioner om pågående aktiviteter och mera vardagsnära frågor och problem som uppstår i vardagen.

Efter stämman bjöds det på läsk, te, kaffe och kaka.

Vid minnesanteckningen Lennart Carlsson

Föreningens styrelse har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Dessutom har arbetsutskott, ekonomiutskott och tillsatta projektgrupper sammanträtt för handläggning och beredning av ärenden inför styrelsesammanträden.

Informationsgruppen svarar för information till medlemmarna bland annat genom utgivning av Nydala Nytt

Ledamöter i

Arbetsutskott

L. Carlsson

S-E Norden

G.Flensburg

Azra Maglajlija

Ekonomiutskott

L. Carlsson

G.Flensburg

S-E Norden

Azra Maglajlija

Informationsgrupp.

L-Pirbos

S-E Norden

Årlig besiktning

Besiktning enligt stadgarna § 33

Stadgeenlig besiktning med genomgång av föreningens fastigheter och egendom har utförts fortlöpande under verksamhetsåret. Besiktning har genomförts tillsammans med styrelsens ledamöter.

Föreningens fastighetsskötare har deltagit i besiktningsarbetet.

Brandbesiktning

Nya regler från räddningstjänst syd/ besiktning var 3-e månad.

Skyddsrumsbesiktning gjord enligt regelverk

Omfattning

Besiktningen har omfattat samtliga fastigheter och lokaliteter, maskinutrustningar, inventarier och arbetsredskap. Maskinkort och journaler har förts för tvättutrustningar, arbetsmaskiner ventilationsanläggning m.fl.

Inventarieförteckning

Inventarieförteckning finns upprättad över utrustning för fastighetsskötsel och administration.

Lagerhållning

Lager av reservdelar och förbrukningsmaterial har redovisats och bedöms som avvägt för löpande behov och serviceinsatser som kan utföras av egen personal.

Besiktningsutlåtande

Efter genomförda besiktningsstillfällen och genomgång av befintlig dokumentation konstateras att rådande förhållanden överensstämmer med fastighetsförvaltningens redovisning och till styrelsen avlämnade protokollförda rapporter och lägesbeskrivning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nydala i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5098 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lektorn 1	Malmö Kommun	10 år	2026-01-01	1900 och 1962
Lektorn 2	Malmö Kommun	10 år	2026-01-01	1962
Lektorn 3	Malmö Kommun	10 år	2026-01-01	1962
Lektorn 4	Malmö Kommun	10 år	2026-01-01	1962
Lektorn 6	Malmö Kommun	10 år	2026-01-01	1962

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
11	förråd	0
285	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	114
373	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 263
Totalt 687 objekt		26 377

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 93 st 2 rok, 214 st 3 rok, 32 st 4 rok.

V6

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Fosie GA:50	G:A	716438-7727	0 / 0	Gemensam utrustning för radio- och tv-mottagning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Flensburg	Ordförande	2018-02-14	
Lennart Karlsson	Ledamot	1970-10-21	
Sven-Erik Nordén	Ledamot	2007-10-15	
Laszlo Pirbos	Ledamot	2005-10-18	
Kennet Lunderquist	Ledamot	2024-08-08	2024-10-25
Per Höglund	Ledamot	2016-06-20	2024-06-24
Ulf Sanden	Ledamot	2015-10-19	
Azra Maglajlija	Ledamot	2018-11-29	
Vjollca Osmani	Ledamot	2024-10-25	
Ivan Popov	Suppleant	2006-10-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Laszlo Pirbos, Sven-Erik Nordén och Ulf Sanden.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Karlsson, Sven-Erik Nordén, Göran Flensburg och Ulf Sanden.

Revisorer har varit: Lennart Lidén och Håkan Petterson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Lindgren (sammankallande) och Arne Åberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-22. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Arsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-25.

V6

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 475. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 475.

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

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	147	130	181	208	134
Skuldsättning, kr/kvm	3 360	3 364	3 557	3 560	3 563
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 360	3 364	3 557	3 560	3 563
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	274	272	245	214	222
Årsavgifter, kr/kvm	862	805	770	745	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	901	871	807	773	736
Nettoomsättning, tkr	23 715	21 871	20 915	20 280	19 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	163	994	2 830	3 016	1 670
Soliditet, %	27	27	26	24	21

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 685 000	0	0	1 685 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 877 242	0	422 515	12 299 757
S:a bundet eget kapital, kr	13 562 242	0	422 515	13 984 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 498 130	994 395	-422 515	20 070 011
Årets resultat, kr	994 395	-994 395	163 444	163 444
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 492 525	0	-259 071	20 233 455
S:a eget kapital, kr	34 054 767	0	163 444	34 218 212

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 709 000 kr samt ianspråktagande skett med 286 485 kr

V6

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	20 492 526
Årets resultat, kr	163 444
Reservation till underhållsfond, kr	-709 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	286 485
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 233 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 233 455
-----------------------------	------------

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

Vg

RESULTATRÄKNING

2024-05-01
2025-04-302023-05-01
2024-04-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 23 715 360 21 871 423

Övriga intäkter

Not 3 157 146 1 101 579

Summa Rörelseintäkter

23 872 506 22 973 002

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4 -14 145 882 -14 317 313

Övriga externa kostnader

Not 5 -705 219 -580 371

Personalkostnader

Not 6 -2 268 413 -2 338 489

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-3 600 834 -2 505 577

Övriga rörelsekostnader

0 -435 728

Summa Rörelsekostnader

-20 720 348 -20 177 478

Rörelseresultat

3 152 157 2 795 524

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

212 772 15 700

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 201 486 -1 816 828

Summa Finansiella poster

-2 988 713 -1 801 128

Resultat efter finansiella poster

163 444 994 395

Resultat före skatt

163 444 994 395

Årets resultat

163 444 994 395

V6

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 7	109 711 091	113 311 925
	<u>109 711 091</u>	<u>113 311 925</u>

Summa Materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa Finansiella anläggningstillgångar

Summa Anläggningstillgångar

109 711 591 113 312 425

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 693 12 125

Aktuell skattefordran

18 088 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 9 554 837 13 188 859

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 1 279 447 999 438

Summa Kortfristiga fordringar

10 859 065 14 200 422

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

Not 11 7 000 000 0

Summa Kortfristiga placeringar

7 000 000 0

Kassa och bank

Kassa och bank

317 317

Summa Kassa och bank

317 317

Summa Omsättningstillgångar

17 859 382 14 200 739

Summa Tillgångar

127 570 973 127 513 164

VG

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 685 000

1 685 000

Fond för yttre underhåll

Not 12

12 299 757

11 877 242

Summa Bundet eget kapital

13 984 757

13 562 242

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 070 011

19 498 130

Årets resultat

163 444

994 395

Summa Fritt eget kapital

20 233 454

20 492 526

Summa Eget kapital

34 218 211

34 054 768

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

45 183 196

8 308 750

Summa Långfristiga skulder

45 183 196

8 308 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

43 441 933

80 418 899

Leverantörsskulder

1 137 520

1 221 156

Skatteskulder

66 028

81 059

Övriga skulder

Not 14

125 607

211 288

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

3 398 477

3 217 244

Summa Kortfristiga skulder

48 169 565

85 149 647

Summa Skulder

93 352 761

93 458 397

Summa Eget kapital och skulder

127 570 973

127 513 164

V6

KASSAFLÖDESANALYS

2024-05-01
2025-04-302023-05-01
2024-04-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Årets resultat 3 152 157 2 795 524

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 600 834 2 505 577

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 600 834 2 505 577

Erhållen ränta 137 807 16 711

Erlagd ränta -3 241 497 -1 663 510

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 649 302 3 654 301

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -272 588 169 133

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 36 896 -185 806

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -235 692 -16 673

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 413 610 3 637 628

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 218 009

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 218 009

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -102 520 -5 102 520

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -102 520 -5 102 520

Årets kassaflöde

3 311 090 -1 246 883

Likvida medel vid årets början 13 183 068 14 429 950

Likvida medel vid årets slut 16 494 157 13 183 068

V6

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

v6

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	21 644 158	20 451 203
	Årsavgifter IMD el	1 166 097	792 240
	Årsavgifter lokaler	38 114	0
	Hyror lokaler	1 200	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	847 806	612 990
	El garage	14 879	14 990
	Hyror övrigt	37 781	0
	Övriga Intäkter **	72 779	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 822 815	21 871 423
	Avgiftsbortfall	-38 114	0
	Hysesbortfall	-69 341	0
	<i>Summa</i>	-107 455	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 715 360	21 871 423

* I föreningens årsavgift ingår kostnader för vatten och värme. IMD el debiteras separat. ** I övriga avgifter ingår intäkter från Solarium & gym, överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift. Överlåtelse & pantförskrivnings avgift ingick i not 3 förra året.

Not 3	Övriga intäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	110 073	0
	Övriga intäkter	47 073	1 101 579
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	157 146	1 101 579

v4

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-926 925	-1 025 629
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 421
	Reparationer *	-1 427 559	-1 109 936
	Planerat underhåll	-286 485	-484 054
	Försäkringsskador	-158 245	-436 873
	El	-2 257 328	-2 367 059
	Uppvärmning	-3 309 570	-3 318 155
	Vatten	-1 655 141	-1 495 037
	Sophämtning	-823 808	-980 480
	Fastighetsförsäkring	-425 012	-425 872
	Kabel-TV och bredband	-663 653	-452 664
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-644 702	-609 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-347 146	-343 250
	Tomträttsavgäld **	-1 210 378	-1 210 378
	Brandskydd	-9 928	-53 866
	Summa Driftskostnader	-14 145 882	-14 317 313

I noten Driftkostnader ingår Reparationer, Planerat UH samt driftkostnader som var i separata noter föregående år. * Reparationer innehåller alla kostnader för löpande UH. ** Nya tomträttsavgälden på 1 707 095 kommer att gälla mellan 2026 och 2036.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Leasing av anläggningstillgångar	-63 528	-37 327
	Förbrukningsinventarier och - material	-112 770	-36 881
	Administrationskostnader *	-184 521	-177 680
	Extern revision	-33 220	-27 030
	Konsultkostnader	-3 945	0
	Medlemsavgifter	-210 053	-209 053
	Föreningsverksamhet	-13 267	-12 962
	Övriga förvaltningskostnader	-83 914	-79 437
	Summa Övriga externa kostnader	-705 219	-580 371

* Administrationskostnader ingår bland annat servicekostnader, Överlåtelse & pantförskrivningsavgifter samt telefon, kontorsmaterial & avgift för juridiska åtgärder.

VG

Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-163 173	-162 939
	Revisionsarvode	-22 587	-25 274
	Övriga arvoden *	-282 850	-291 775
	Löner och övriga ersättningar	-1 113 573	-1 100 774
	Sociala avgifter och löneskatt	-401 059	-482 163
	Uttagsbeskattning	-285 171	-275 565
	Summa Personalkostnader	-2 268 413	-2 338 489

* Övriga arvoden avser arvode vicevärd & extra arvode förtroendevalda.

Not 7	Byggnader	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 400 030	83 581 582
	Markanläggningar	2 582 326	2 209 907
	Årets investeringar	0	62 190 867
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	147 982 356	147 982 356
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar byggnader	-34 670 431	-32 575 282
	Årets avskrivningar	-3 600 834	-2 505 577
	Utrangering Hissar	0	410 429
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-38 271 265	-34 670 430
	Byggnader	109 711 091	113 311 926
	<i>Taxeringsvärde</i>	2025-04-30	2024-04-30
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	208 000 000	208 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	165 000	165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	280 165 000	280 165 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2025-04-30	2024-04-30
	Fastighetsinteckning	96 959 000	96 959 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	96 959 000	96 959 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

9 493 840

13 182 751

Övriga fordringar*

60 997

6 108

Summa Övriga fordringar

9 554 837

13 188 859

* Övriga fordringar avser skattekonto

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

79 007

4 042

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

1 200 439

995 396

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 279 447

999 438

*Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter inkluderar kostnader för försäkringar, hisservice/ besiktning & tomträttsavgäld samt intäkter för EI.

Not 11	Kortfristiga placeringar	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------	------------	------------

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

7 000 000

0

Summa Kortfristiga placeringar

7 000 000

0

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

12 299 757

11 877 242

Summa Fond för yttre underhåll

12 299 757

11 877 242

Avsättning uppgår till 709 000 och lanspråktagande 286 485.

Vg

Not 13 Skulder till kreditinstitut

2025-04-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,58%	2027-04-23	26 862 613	12 750
Swedbank Hypotek AB	2,51%	2026-11-25	18 333 333	0
Swedbank Hypotek AB	2,4%	2027-06-23	23 333 333	0
Stadshypotek AB	2,83%	2026-03-01	1 872 100	0
Stadshypotek AB	2,84%	2025-06-03	10 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,83%	2025-10-24	8 223 750	85 000
			88 625 129	97 750

Långfristig del	68 516 529
Nästa års amortering av långfristig skuld	12 750
Lån som ska konverteras inom ett år	20 095 850
Kortfristig del	20 108 600
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	97 750
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	391 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga skulder

2025-04-30

2024-04-30

Övriga skulder		
Momsskuld	77 869	90 647
Skatter och sociala avgifter	47 738	47 546
Inre fond	0	9 271
Övriga kortfristiga skulder	0	63 824
Summa Övriga skulder	125 607	211 288

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-04-30

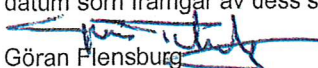
2024-04-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 071 764	1 897 018
Upplupna räntekostnader	271 452	311 463
Övriga upplupna kostnader *	1 055 261	1 008 763
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 398 477	3 217 244

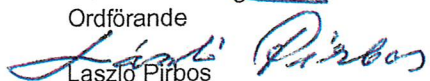
* Övriga upplupna kostnader avser arvoden, el, värme, vatten & sophämtning.

V4

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning,


Göran Flensburg
Ordförande

2025-09-23

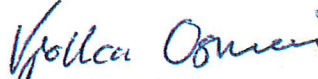

Laszlo Pirbcs


Sven-Erik Norden


Ulf Sandén


Azra Maglajlija

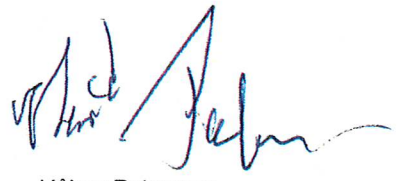

Lennart Karlsson


Vjollca Osmani

Vår revisionsberättelse har lämnats

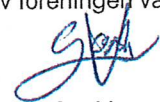
2025-09-25


Lennart Lidén


Håkan Petersson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor


Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nydala i Malmö, org.nr. 746000-5098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydala i Malmö för räkenskapsåret 20240501-20250430.

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 30 april 2025 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. 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.

VL

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 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.

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 Nydala i Malmö för räkenskapsåret 20240501-20250430 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 fortlopande 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

2025-09-25

Digitalt signerad av



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Lidén
Av föreningen vald revisor



Håkan Petersson
Av föreningen vald revisor

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 30 april 2025 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - upplysningar om väsentliga nya avtal eller väsentliga förändringar i befintliga avtal,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för HSB Brf Nydala i Malmö

2025-09-25



Efter stämman bjudes stämmodeltagarna på kaffe-läsk-vatten och kaka.

Varmt välkomna till stämman 2025

