

Årsredovisning 2023 - 2024

HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö

746000-5999



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Friheten 1	1947	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden för tomträtten utgår år 2028.

Fastigheten är försäkrad hos Willis Towers Watson, Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 228 kvm 2 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 467 kvm. Byggnadernas totalyta är 3576 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Isgren	Ordförande
Camilla Lise-Lott Westin	Studieorganisatör
Josefina Thorén	Sekreterare
Eva Nordbeck	HSB-ledamot
Rickard Ahlandsberg	Vice ordförande
Erika Görjevik	Suppleant
Lynda Rowett	Suppleant

Valberedning

Raimo Dubbelman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Valon Gashi	Revisor	BoRevision
Gustav Lindblom	Revisor	Brf Dadeln

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-22. Beslut om nya normalstadgar 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Nya stuprör med fundament längs Amiralsgatan
2021-2022	●	Renovering imkanaler
2018	●	Renovering av värmesystemet
2005	●	Nytt yttertak
2000	●	Nya fönster Omfogning av gavlarna Nytt miljöhus

Planerade underhåll

2025	●	Spolning av stammar
2025-2035	●	Fasadrenovering Renovering av hissar
2026	●	OVK - obligatorisk ventilationskontroll
2029	●	EnergideklARATION

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Styrning fjärrvärmeanläggningen	Siemens
Sophämtning	VA Syd
Fjärrvärme	EON
Internet	Ownit
Kabel-TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2%, 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Avtalen med Nabo, fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning, är uppsagda till 2025-08-31

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	3 660 257	3 523 733	-	-
Resultat efter fin. poster	385 169	601 651	339 259	-
Soliditet (%)	46	46	-	-
Yttre fond	4 168 637	4 029 467	4 029 467	3 890 266
Taxeringsvärde	46 534 000	46 534 000	46 534 000	43 817 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 015	996	897	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	96,6	89,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 668	2 691	3 148	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 579	2 602	3 043	-
Sparande per kvm totalyta, kr	263	309	268	198
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	29	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	138	136	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	77	59	48	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	230	213	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	1,28	1,04	-
Räntekänslighet (%)	2,63	2,70	3,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	90 665	-	-	90 665
Fond, yttre underhåll	4 029 467	-	139 170	4 168 637
Balanserat resultat	3 613 808	601 651	-139 170	4 076 290
Årets resultat	601 651	-601 651	385 169	385 169
Eget kapital	8 335 591	0	385 169	8 720 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 076 290
Årets resultat	385 169
Totalt	4 461 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-88 000
Balanseras i ny räkning	4 309 459
	4 461 459

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 660 257	3 565 231
Summa rörelseintäkter		3 660 257	3 565 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 179 411	-1 989 377
Övriga externa kostnader	8	-253 719	-208 426
Personalkostnader	9	-230 320	-195 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 448	-467 448
Summa rörelsekostnader		-3 130 898	-2 861 215
RÖRELSERESULTAT		529 358	704 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92 964	26 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-237 153	-129 066
Summa finansiella poster		-144 189	-102 365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		385 169	601 651
ÅRETS RESULTAT		385 169	601 651

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 058 094	14 525 542
Summa materiella anläggningstillgångar		14 058 094	14 525 542
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 058 094	14 526 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 981	32 353
Övriga fordringar	13	1 786 036	1 524 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	185 546	167 820
Summa kortfristiga fordringar		2 039 563	1 724 763
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 660 732	2 063 916
Summa kassa och bank		2 660 732	2 063 916
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 700 295	3 788 679
SUMMA TILLGÅNGAR		18 758 389	18 314 921

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 665	90 665
Fond för yttre underhåll		4 168 637	4 029 467
Summa bundet eget kapital		4 259 302	4 120 132
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 076 290	3 613 808
Årets resultat		385 169	601 651
Summa fritt eget kapital		4 461 459	4 215 460
SUMMA EGET KAPITAL		8 720 761	8 335 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	4 662 000
Summa långfristiga skulder		0	4 662 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 223 164	4 641 164
Leverantörsskulder		225 270	84 532
Skatteskulder		874	20 538
Övriga kortfristiga skulder		0	39 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	588 320	532 072
Summa kortfristiga skulder		10 037 628	5 317 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 758 389	18 314 921

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	529 358	704 016
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	467 448	467 448
	996 806	1 171 464
Erhållen ränta	92 964	26 701
Erlagd ränta	-210 048	-129 066
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	879 722	1 069 099
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 709	-8 715
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	149 172	113 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	956 185	1 173 825
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	700	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-1 580 000
Depositioner	-39 349	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 349	-1 580 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	837 536	-406 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 581 163	3 987 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 418 700	3 581 163

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,97 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om reservering till fond för yttre underhåll. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 980 608	2 922 164
Årsavgifter, lokaler	527 954	520 428
Hysesintäkter, lokaler	200 348	187 772
Hysesintäkter, p-platser	48 700	49 700
Intäktssreduktion	-178 578	-175 656
Övriga intäkter	81 227	24 075
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Elstöd	0	36 749
Summa	3 660 257	3 565 231

I årsavgiften ingår värme, vatten, internet och kabel-tv. El ingår inte i årsavgiften.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastskötsel/städ tjänster	100 198	97 500
Fastighetsskötsel	229 362	221 480
Entreprenad städ	0	8 125
Besiktning och service	19 680	7 616
Övrigt	8 977	85 959
Summa	358 217	420 680

NOT 4, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	13 851	-975
Lokaler	0	6 250
Tvättstuga	1 346	5 011
Trapphus/port/entr	0	2 143
Soprum/miljöanläggning	47 894	0
Dörrar och lås/porttele	14 527	3 846
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 500
VA	7 485	0
El	7 411	0
Hissar	104 746	119 712
Summa	197 260	148 487

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerade underhåll	0	2 714
Övrigt plan. UH	0	5 816
Fasader	88 000	0
Gård/markytor	0	26 300
Summa	88 000	34 830

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	123 815	116 606
Uppvärmning	563 659	494 177
Vatten	276 498	211 009
Sophämtning	59 092	59 027
Summa	1 023 064	880 819

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	40 880	36 123
Tomträttsavgälder	236 016	236 016
Bredband/Kabeltv	109 518	101 270
Fastighetsskatt	126 456	131 152
Summa	512 870	504 561

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	624	13 750
Övriga förvaltningskostnader	89 438	67 644
Juridiska kostnader	29 532	1 968
Revisionsarvoden	20 000	20 125
Ekonomisk förvaltning	83 980	78 794
Konsultkostnader	4 000	0
Medlems- & föreningsavg	26 145	26 145
Summa	253 719	208 426

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	236 819	129 065
Övriga räntekostnader	334	1
Summa	237 153	129 066

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 943 405	23 943 405
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 943 405	23 943 405
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 417 863	-8 950 415
Årets avskrivning	-467 448	-467 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 885 311	-9 417 863
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 058 094	14 525 542
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 624 000	30 624 000
Taxeringsvärde mark	15 910 000	15 910 000
Summa	46 534 000	46 534 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	700
Summa	0	700

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	26 698	6 637
Skattefordringar	0	706
Övriga kortfristiga fordr	1 370	0
Nabo Klientmedelskonto	740 569	837 528
Borgo	1 017 399	679 719
Summa	1 786 036	1 524 590

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 863	50 612
Fastighetsskötsel	19 370	18 600
Försäkringspremier	14 268	12 352
Tomträtt	78 672	78 672
Förvaltning	29 373	7 584
Summa	185 546	167 820

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
SEB	2025-05-28	4,17 %	2 969 416	3 009 416
SEB	2024-09-28	4,30 %	1 591 748	1 591 748
SEB	2025-03-28	1,33 %	2 996 000	3 036 000
SEB	2025-03-28	4,36 %	1 666 000	1 666 000
Summa			9 223 164	9 303 164
Varav kortfristig del			9 223 164	4 641 164

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 823 164 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 952	8 263
Uppkost el	8 953	8 808
Uppkost fjärrvärme	24 553	24 099
Uppkost räntor	53 399	26 294
Uppkost vatten	74 333	57 903
Sociala avgifter	26 567	22 764
Förutbet hyror/avgifter	301 948	295 491
Löner	84 985	72 450
Beräknat revisionsarvode	11 630	16 000
Summa	588 320	532 072

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	19 539 000	19 539 000
Varav i eget förvar	-1 483 000	-1 483 000
Summa	18 056 000	18 056 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under det nya verksamhetsåret kommer årsavgiften att höjas med 3%

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Jonas Isgren
Ordförande

Camilla Lise-Lott Westin
Studieorganisatör

Josefina Thorén
Sekreterare

Eva Nordbeck
HSB-ledamot

Rickard Ahlandsberg
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Valon Gashi
Extern revisor

Gustav Lindblom
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.02.2025 12:22

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 30.01.2025 08:54

DOCUMENT ID:
r1mQ4l2duyg

ENVELOPE ID:
rkxmNx2u_1g-r1mQ4l2duyg

DOCUMENT NAME:
HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö, 746000-5999 - Årsredo visning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA NORDBECK	Signed Authenticated	30.01.2025 09:47 30.01.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID
2. JONAS ISGREN	Signed Authenticated	30.01.2025 10:04 30.01.2025 10:04	eID Low	Swedish BankID
3. Ingrid Josefina Thorén	Signed Authenticated	30.01.2025 10:14 30.01.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID
4. RICKARD AHLANDSBERG	Signed Authenticated	30.01.2025 10:51 30.01.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID
5. Camilla Lise-Lott Westin	Signed Authenticated	31.01.2025 19:07 31.01.2025 19:03	eID Low	Swedish BankID
6. GUSTAV LINDBLOM	Signed Authenticated	31.01.2025 19:11 31.01.2025 19:10	eID Low	Swedish BankID
7. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	02.02.2025 12:22 02.02.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dadeln i Malmö, org.nr. 746000-5999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dadeln i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Dadeln i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Lindblom
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.02.2025 12:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 30.01.2025 08:54

DOCUMENT ID:

ByWm4ghOu1e

ENVELOPE ID:

r1mNlh__Jl-ByWm4ghOu1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023-24 HSB Brf Dadeln i Malmö.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	02.02.2025 12:21 02.02.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118
2. GUSTAV LINDBLOM	Signed Authenticated	02.02.2025 12:27 02.02.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed