



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dadeln 24



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dadeln 24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Dadeln 24, Malmö kommun, som registrerades hos PRV den 26 mars 2004, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------------|------------|
| Lionel Taylor | Ordförande |
| Herman Eklund | Ledamot |
| Elvir Hamidovic | Ledamot |
| Bo Lennart Johansson | Ledamot |
| Bo Micael Nord | Ledamot |
| Maria Eriksson Sigfrids | Suppleant |
| Carl-Johan Heinze | Suppleant |
| Linda Silverhall | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------|------------------|---------------|
| Marcus Nordgren | Ordinarie Extern | Ernst & Young |
| Birgitta Malm | Ordinarie Intern | |

Valberedning

| | |
|--------------|-----------------|
| Aric Bolotis | |
| Sheva Rostam | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Dadeln 24 | 2004 | Malmö |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med radiatorer.

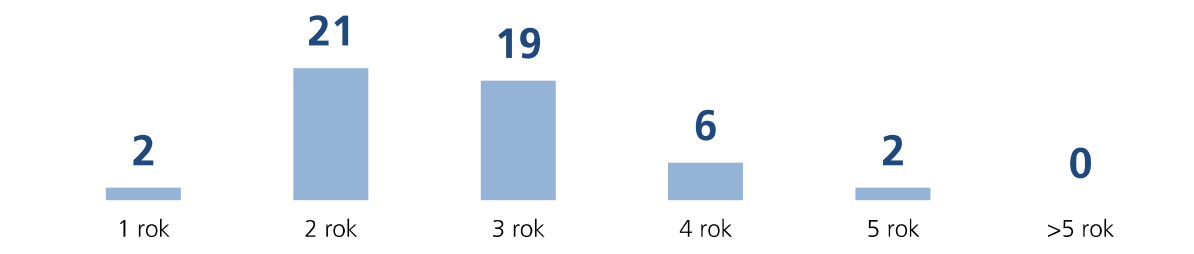
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 753 m², varav 4 186 m² utgör boyta och 567 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-----------------------------------|--------------------|------------|
| Mårtenssons trafikskola KB | 188 m ² | 2022-05-31 |
| Christian Svensson/Bröderna Bläck | 78 m ² | 2023-12-31 |
| SB Designs Sweden AB | 51 m ² | 2024-11-30 |
| Slojewski Fabian Sebastian | 55 m ² | 2021-06-30 |
| MCH Entreprenad i Småland AB | 106 m ² | 2025-01-31 |
| Meinhardt Magda Maria | 33 m ² | 2022-03-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|---|-------------|
| Stambyte av tappvattenledningar | 2020 - 2021 |
| Byte bokeningsystem till tvättstuga | 2019 |
| Estetisk ytrenovering av skadade innertak i trappuppgångarna till Föreningsgatan 48c, 50a och 52b | 2018 |
| Installation av ny ventilationsfläkt på taket till Industrigatan 2b | 2018 |
| OVK | 2017 |
| Efterspänning eltavlor i källaren | 2016 |
| Spolning avloppsstammar | 2014 |
| Installation bredband | 2012 |
| Byte takpannor | 2011 |
| Ventilation, OVK | 2010 |
| Ompackning värmeanläggning | 2008 |
| Underhåll vattenstammar | 2007 |
| Renovering skyltfönster | 2004 |
| El - byte ledning | 1982 |
| Planerat underhåll | År |
| Ny putsfasad | 2022 |
| Byte av stuprör | 2022 |
| Fönsterbyte | 2022 |
| Omläggning papptak | 2022 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Trappstädning | ClockRent städfirman CR i Malmö AB |
| Hisservice & jour | Hiss i Skåne |
| Klottersanering | Saneringskompaniet AB |
| Störningsjour | Security assistance |
| Kabel-tv | Com Hem |
| Bredband | Bahnhof AB |
| El | E-On |
| Trädgårdsskötsel | Skåne trädgårdsplan AB |
| Tomträttsavtal | Malmö kommun |
| Teknisk förvaltning | SBC |
| Projektledning underhåll | SBC |

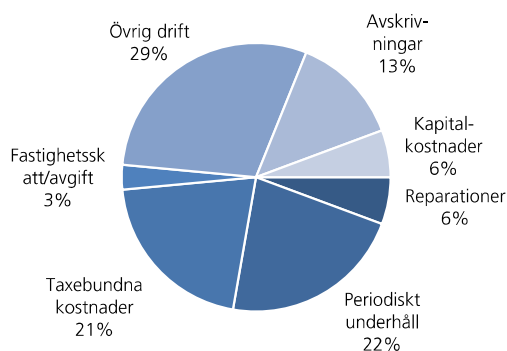
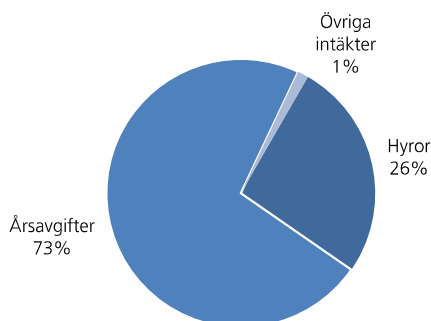
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 826 761 | 8 959 669 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 028 439 | 4 057 830 |
| Finansiella intäkter | 975 | 212 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 256 365 |
| | 4 029 414 | 4 314 407 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 734 124 | 6 812 537 |
| Finansiella kostnader | 259 208 | 411 422 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 2 152 | 48 356 |
| Minskning av långfristiga skulder | 131 250 | 175 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 231 717 | 0 |
| | 4 358 451 | 7 447 315 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 5 497 725 | 5 826 761 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -329 037 | -3 132 908 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes med att underhållsarbetet av tappvattenstammarna, vilket påbörjades redan under hösten föregående år, slutfördes i februari. Arbetet utfördes av NH Nordström och slutbesiktigades och slutbetalades under våren. I samband med detta förnyades även komponenter på radiatorer i lägenheterna och ett nytt expansionskärl installerades i fastigheten.

Den långvarigt tomstående lokalen på hörnet Föreningsgatan/Bertrandsgatan hyrdes ut under året med ett viktigt och positivt bidrag till den löpande ekonomin. Detta möjliggjordes av en mycket ärovärd insats av en medlem i styrelsen. Ytterligare en lokal hyrdes ut under året vilket medförde att samtliga lokaler i föreningen var uthyrda under merparten av året.

Under året har föreningen konkurrensumsatt husbanken avseende räntevillkor på fastighetslånen. Detta gjordes i samband med att finansiering behövde säkerställas för kommande renoveringsprojekt. Denna process resulterade i att föreningen bytte lånefinansiär från Swedbank till SBAB och därmed sänkte räntenivåerna på föreningens lån med 50-70 baspunkter. I samband med detta bands lånen på 3 olika löptider för att minska total ränterisk vid ett eventuellt uppställ i marknadsräntor.

Under året har det uppstått ett antal vattenskador, i taksektionerna med papp mot innergården, vilket inneburit förhöjda reparationskostnader. För att åtgärda skadorna har sanering och tillfälliga lagningar genomförts i väntan på en mer omfattande takrenovering under kommande år.

Ett viktigt arbete under året har varit att upphandla renoveringsprojektet som ska genomföras under 2022. Efter en upphandlingsprocess med ett flertal anbudsgivare valdes till slut Otto Magnusson Bygg som helhetsentreprenör med avseende på huvudsakligen pris och finansiell stabilitet. Projektet som omfattar takrenovering, fönsterbyte, fasadunderhåll och spricklagningar inleddes med start första veckorna på 2022 och förväntas avslutas under sommaren. Efter färdigställt renovering fortsätter arbetet med att kräva JM, ansvarig för sprickskadorna i huset, på ersättning för kostnaden för åtgärdandet av dessa skador.

Elavbrott och nya elskåp/infrastruktur. Under en varm sommar bildades fukt på en vägg i källaren där elmätarna satt direkt på väggen utan en avskiljare. Två trapphus blev påverkade och lägenheterna på Bertrandsgatan 1B samt Föreningsgatan 52B var utan ström i cirka 14 timmar. Detta åtgärdades med nya elmätare samt elmätarna avskiljades från väggen genom att sätta elmätarna på ett skåp.

Styrelsen fattade beslut om avgiftshöjning med 4 procent för 2022. Detta för att finansiera pågående renoveringar och underhåll. När renoveringsprojektet för 2022 färdigställts kommer föreningen upprätta en ny underhållsplan och flerårsbudget för att få god överblick över de lägre underhållsbehov som då föreligger.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 771 | 740 | 711 | 650 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 092 | 959 | 881 | 963 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 658 | 7 692 | 7 739 | 7 785 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 28 | 22 | 26 | 25 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 128 | 121 | 122 | 135 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 27 | 25 | 25 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 55 | 87 | 75 | 53 |
| Soliditet (%) | 50 | 50 | 53 | 54 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -574 | -3 776 | -513 | -713 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 027 | 3 797 | 3 586 | 3 414 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 186 m² bostäder och 567 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 30 739 802 | 0 | 0 | 30 739 802 |
| Upplåtelseavgifter | 4 483 205 | 0 | 0 | 4 483 205 |
| Fond för yttre underhåll | 1 445 151 | 1 445 151 | -3 566 188 | 3 566 188 |
| S:a bundet eget kapital | 36 668 158 | 1 445 151 | -3 566 188 | 38 789 195 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -6 310 519 | -1 445 151 | -210 104 | -4 655 264 |
| Årets resultat | -574 292 | -574 292 | 3 776 292 | -3 776 292 |
| S:a ansamlad förlust | -6 884 811 | -2 019 443 | 3 566 188 | -8 431 556 |
| S:a eget kapital | 29 783 347 | -574 292 | 0 | 30 357 639 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -574 292 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 865 368 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 445 151 |
| summa balanserat resultat | -6 884 811 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 1 019 458 |
| -5 865 353 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 026 791 | 3 797 190 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 649 | 260 640 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 028 439 | 4 057 830 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -3 147 564 | -5 760 910 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -469 904 | -945 948 |
| Personalkostnader | Not 6 | -116 656 | -105 680 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -610 374 | -610 374 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 344 498 | -7 422 911 |

RÖRELSERESULTAT**-316 059** **-3 365 082****FINANSIELLA POSTER**

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 975 | 212 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -259 208 | -411 422 |
| Summa finansiella poster | | -258 233 | -411 210 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-574 292** **-3 776 292****ÅRETS RESULTAT****-574 292** **-3 776 292**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 54 242 398 |
| Inventarier | Not 9 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 54 242 398 | 54 852 772 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 54 242 398 | 54 852 772 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 40 992 | 41 415 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 4 869 792 |
| Summa kortfristiga fordringar | 4 910 784 | 5 237 668 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 638 271 | 638 271 |
| Summa kassa och bank | 638 271 | 638 271 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 5 549 055 | 5 875 939 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 59 791 453 | 60 728 712 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 223 007 | 35 223 007 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 445 151 | 3 566 188 |
| Summa bundet eget kapital | | 36 668 158 | 38 789 195 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -6 310 519 | -4 655 264 |
| Årets resultat | | -574 292 | -3 776 292 |
| Summa ansamlad förlust | | -6 884 811 | -8 431 556 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 29 783 347 | 30 357 639 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 17 944 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 944 000 | 0 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 11 024 893 | 29 100 143 |
| Leverantörsskulder | | 480 211 | 735 660 |
| Skatteskulder | | 13 335 | 28 430 |
| Övriga skulder | | 134 116 | 69 495 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 411 551 | 437 345 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 064 106 | 30 371 073 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 59 791 453 | 60 728 712 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|---------------|-----------------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Inventarier | Fullt avskriven | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 917 379 | 2 800 329 |
| Hyror bostäder | 303 153 | 300 544 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 755 878 | 630 010 |
| Bredbandsintäkter | 78 396 | 78 257 |
| Hysesrabatt | -39 865 | -40 269 |
| Vatten-/värmeintäkter | 4 332 | 5 415 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 7 535 | 22 855 |
| Öresutjämnning | -18 | 48 |
| | 4 026 791 | 3 797 190 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 235 302 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 3 597 |
| Övriga intäkter | 1 649 | 21 741 |
| | 1 649 | 260 640 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 8 125 | 12 111 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 2 506 |
| | Snöröjning/sandning | 40 398 | 0 |
| | Städning entreprenad | 72 236 | 73 625 |
| | Hissbesiktning | 13 353 | 7 725 |
| | Myndighetstillsyn | 24 245 | 0 |
| | Bevakning | 10 152 | 0 |
| | Gård | 2 499 | 4 375 |
| | Serviceavtal | 15 240 | 34 786 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 987 | 17 107 |
| | | 189 236 | 152 235 |
| | Reparationer | | |
| | Hyseslägenheter | 8 758 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 82 000 | 50 650 |
| | Lokaler | 0 | 32 469 |
| | Tvättstuga | 11 219 | 6 653 |
| | Entré/trapphus | 9 574 | 0 |
| | Lås | 6 925 | 2 765 |
| | VVS | 3 895 | 25 172 |
| | Elinstallationer | 41 378 | 6 770 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 3 938 | 16 990 |
| | Bredband | 1 179 | 0 |
| | Hiss | 38 637 | 21 547 |
| | Tak | 0 | 17 690 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 18 409 | 1 606 |
| | Vattenskada | 33 552 | 57 690 |
| | | 259 464 | 240 000 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 0 | 4 084 |
| | Stambyte | 881 805 | 3 526 367 |
| | Elinstallationer | 51 493 | 0 |
| | Tak | 86 160 | 205 834 |
| | | 1 019 458 | 3 736 284 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 132 861 | 105 062 |
| | Värme | 606 698 | 575 523 |
| | Vatten | 126 349 | 119 537 |
| | Sophämtning/renhållning | 79 247 | 73 933 |
| | Grovsopor | 8 325 | 6 046 |
| | | 953 480 | 880 101 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 48 595 | 47 059 |
| | Tomträttsavgäld | 458 290 | 458 290 |
| | Kabel-TV | 36 136 | 49 609 |
| | Bredband | 46 636 | 62 561 |
| | | 589 657 | 617 519 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 136 270 | 134 770 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 3 147 564 | 5 760 910 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 2 502 | 3 984 |
| | Tele- och datakommunikation | 0 | 2 492 |
| | Juridiska åtgärder | 60 108 | 340 943 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 787 | 1 800 |
| | Hysesförluster | 0 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 0 | 17 813 |
| | Föreningskostnader | 6 148 | 430 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 3 200 |
| | Studieverksamhet | 0 | 4 914 |
| | Förvaltningsarvode | 135 731 | 131 798 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 633 |
| | Administration | 5 372 | 4 437 |
| | Konsultarvode | 257 257 | 433 504 |
| | | 469 904 | 945 948 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 90 140 | 82 160 |
| | Sociala kostnader | 26 516 | 23 520 |
| | | 116 656 | 105 680 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 610 374 | 610 374 |
| | | 610 374 | 610 374 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 61 037 420 | 61 037 420 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 61 037 420 | 61 037 420 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 184 648 | -5 574 274 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -610 374 | -610 374 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -6 795 022 | -6 184 648 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 54 242 398 | 54 852 772 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 33 884 000 | 33 884 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 25 248 000 | 25 248 000 |
| | | 59 132 000 | 59 132 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 52 800 000 | 52 800 000 |
| | Lokaler | 6 332 000 | 6 332 000 |
| | | 59 132 000 | 59 132 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 162 082 | 162 082 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 162 082 | 162 082 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -162 082 | -162 082 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -162 082 | -162 082 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 10 338 | 7 740 |
| | Klientmedel hos SBC | 3 809 001 | 5 188 490 |
| | Inkasso | 0 | 23 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 050 453 | 0 |
| | | 4 869 792 | 5 196 253 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 3 566 188 | 2 635 229 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 445 151 | 1 228 000 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -3 566 188 | -297 041 |
| | Vid årets slut | 1 445 151 | 3 566 188 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | ändringsdag |
| | Swedbank | 0,000 % | 0 | 11 156 143 |
| | Swedbank | 0,000 % | 0 | 8 972 000 |
| | Swedbank | 0,000 % | 0 | 8 972 000 |
| | SBAB | 0,480 % | 8 972 000 | 0 |
| | SBAB | 0,290 % | 11 024 893 | 0 |
| | SBAB | 0,690 % | 8 972 000 | 0 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 28 968 893 | 29 100 143 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -11 024 893 | -29 100 143 |
| | | | 17 944 000 | 0 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 968 893 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 33 316 000 | 33 316 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 77 367 | 64 989 |
| | Sociala avgifter | 24 308 | 20 420 |
| | Ränta | 5 503 | 52 967 |
| | Avgifter och hyror | 304 373 | 268 907 |
| | Konsultarvode | 0 | 30 062 |
| | | 411 551 | 437 345 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringsarbetet av fastigheten påbörjades strax efter årsskiftet och ämnar fortlöpa under det första halvåret enligt tidsplan. Projektet avser fönsterbyte, takreparation, fasadarbeten samt spricklagningar utvändigt och invändigt i byggnaden.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Lionel Taylor
Ordförande

Herman Eklund
Ledamot

Elvir Hamidovic
Ledamot

Bo Lennart Johansson
Ledamot

Bo Micael Nord
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Birgitta Malm
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Dadeln 24, org.nr 769610-7296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Dadeln 24 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Brf Dadeln 24 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Birgitta Malm
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se