



ÅRSREDOVISNING

2020-09-01---2021-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
DADELN I MALMÖ**

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HkeruWWYk5-S1-S_-ZKJc

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@dadeln.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Dadeln i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020–09-01 – 2021–08–31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades år 1948. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-14.

Föreningen äger byggnaden med beteckningen Friheten 1, Malmö kommun. Föreningens gatuadresser är Amiralsgatan 85A-H, 214 37 Malmö.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Jonas Isgren	Ordförande	2022
Rickard Ahlandsberg	Vice ordförande	2022
Camilla Westin	Ledamot/studieorganisatör	2023
Josefina Thorén	Ledamot/sekreterare	2023
Ann-Britt Blixt/Eva Nordbeck	Utsedd av HSB Malmö	
Lynda Rowett	Suppleant	2023
Sara Hanevik	Suppleant	2022

I tur att avgå till nästa föreningsstämma är Jonas Isgren, Rickard Ahlandsberg och Sara Hanevik. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening; Camilla Westin, Rickard Ahlandsberg, Josefina Thorén och Jonas Isgren.

Revisor

Rebecka Nilsson och Pontus Terry som ordinarie revisorer samt revisor utsedd av HSB Riksförbund, BoRevision AB.
Revisorssuppleant: Gustav Lindblom

Valberedning

Valberedning under året har varit Fredrik Tiberg samt Tim Karlsson.

Representanter i HSB fullmäktige

Jonas Isgren är ordinarie representant och Rickard Ahlandsberg är suppleant.

Vicevärd

Lynda Rowett har varit vicevärd under året.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Örehus Fastighetsförvaltning AB har svarat för fastighetskötseln.

Information om fastigheten

Föreningens hus byggdes på fastigheten Friheten 1 som föreningen innehar med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal med Malmö Stad gäller t.o.m. 2028. Föreningens hus byggdes på fastigheten Friheten 1 som föreningen innehar med tomträtt

Föreningens byggnad färdigställdes år 1948 och värdeåret för fastighetsbeskattning är 1971. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett bostadshus med totalt 8 stycken trapphus, som innehåller totalt 58 stycken lägenheter och 4 stycken lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 228 kvm och lokalytan är 348 kvm. Antalet p-platser som hyrs ut uppgår till 39 stycken.

Lägenhetsfördelning

46 stycken 2 rum och kök
12 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-02-23. 10 medlemmar var närvarande och 10 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Vi har en trädgårdsgrupp i föreningen. Kontakta Camilla Westin för ytterligare information.

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen utför besiktning av fastigheten löpande tillsammans med HSB Malmö.

Underhåll och underhållsplan

Under året har samtliga imkanaler renoverats med så kallad glidgjutning. Vi har även sett över husets dränering. Obligatorisk ventilationskontroll OVK har avslutats under 2021. Bredbandet har uppgraderats till 1000/1000 Mbit/s.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Renovering värmesystemet	2018	Senast gjort 1991-92
Renovering imkanaler	2021	Aldrig gjort tidigare

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Renovering av hissar	2022-2032	Efter behov
Fasadrenovering	2022-2032	Efter behov

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 69 (68) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 4 (8) st. överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021, 47 600 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2021 med 1 %. Årsavgifterna planeras att höjas med 1 % även i januari 2022.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	882	873	864	853	836
Nettoomsättning	3 406	3 389	3 349	3 306	3 224
Resultat efter finansiella poster	446	347	609	719	713
Totalt eget kapital	7 395	6 948	6 601	5 992	5 274
Balansomslutning	18 855	18 625	18 471	18 277	17 455
Soliditet	39,2%	37,3%	35,7%	32,8%	30,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	12 482	13 940	14 557	13 871	14 444
Taxeringsvärde, byggnader och mark	43 817	43 817	43 817	32 300	32 300
Taxeringsvärde, byggnader	27 107	27 107	27 107	22 957	22 957
Låneskuld	10 963	11 158	11 333	11 501	11 669
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 396	3 457	3 511	3 563	3 615
Belåningsgrad	25%	25%	26%	36%	36%
Amortering under året	195	175	168	168	1 168
Likvida medel	4 424	4 530	3 758	3 136	2 898
Likviditet	568%	657%	39%	337%	441%
Kassaflöde, kr/kvm	327	290	343	375	369
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	49	96	62	62	62

Bostadsyta: 3 228 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 348 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

**inkluderar inte lån som förfaller inom 12 månader*

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 665	3 875 793	2 634 668	347 125
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			347 125	-347 125
Årets avsättning enl. UH-plan		174 000	-174 000	
Årets uttag motsv. per. UH		-159 527	159 527	
Årets resultat				446 431
Belopp vid årets utgång	90 665	3 890 266	2 967 320	446 431

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	2 981 793
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	159 527
Årets resultat	446 431
Summa	3 416 751

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 413 751
Summa	3 413 751

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 405 935	3 389 340
Summa rörelseintäkter		3 405 935	3 389 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 923 654	-2 025 959
Periodiskt underhåll	4	-159 527	-44 731
Övriga externa kostnader	5	-21 028	-29 392
Personalkostnader och arvoden	6	-177 739	-200 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-563 694	-616 564
Summa rörelsekostnader		-2 845 642	-2 916 809
Rörelseresultat		560 293	472 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 839	2 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-123 701	-128 395
Summa finansiella poster		-113 862	-125 406
Resultat efter finansiella poster		446 431	347 125
Årets resultat		446 431	347 125

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	12 481 784	13 940 485
Byggnader	10	895 007	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 376 791	13 940 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		14 272 498	13 941 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	151	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	157 423	153 528
Summa kortfristiga fordringar		157 574	153 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	4 424 429	4 529 730
Summa kassa och bank		4 424 429	4 529 730
Summa omsättningstillgångar		4 582 003	4 683 409
SUMMA TILLGÅNGAR		18 854 501	18 624 594

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 665	90 665
Fond för yttre underhåll		3 890 266	3 875 793
Summa bundet eget kapital		3 980 931	3 966 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 967 320	2 634 668
Årets resultat		446 431	347 125
Summa fritt eget kapital		3 413 751	2 981 793
Summa eget kapital		7 394 682	6 948 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	9 176 416	10 963 164
Summa långfristiga skulder		9 176 416	10 963 164
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	1 786 748	195 000
Leverantörsskulder		55 578	57 065
Aktuella skatteskulder		3 859	14 285
Övriga skulder	17	39 349	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	397 869	410 829
Summa kortfristiga skulder		2 283 403	713 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 854 501	18 624 594

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BRFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,23 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsplanen beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 459 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 063 280 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Årsavgift, bostäder	2 845 655	2 817 523
Årsavgift, lokaler	343 639	340 237
Hysesintäkter, lokaler	158 659	157 531
Hysesrabatter, lokaler	-30 795	-23 683
Vatten, lokaler	3 600	3 600
Värme, lokaler	14 400	14 400
Fastighetskatt, lokaler	9 713	9 714
Hyra p-platser	46 400	45 440
Övrigt	14 664	24 578
Summa	3 405 935	3 389 340

Not 3 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	162 682	304 387
El	90 902	92 445
Uppvärmning	460 833	420 608
Vatten och avlopp	179 327	168 047
Avfallshantering och container	52 299	56 221
Fastighetsförsäkring	32 115	30 910
Com Hem - TV	34 802	34 095
Bredband	70 791	80 040
Fastighetsskötsel och städning	316 911	290 398
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	112 792	111 052
Tomträttsavgäld	236 016	236 016
Underhållsplan	7 934	7 865
Driftsuppföljning / elavläsning	42 792	42 596
Förvaltningskostnader	78 690	72 675
Medlemsavgift, HSB Malmö	26 145	17 430
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	0	32 600
Övriga	18 623	28 574
Summa	1 923 654	2 025 959

Specificering av löpande underhåll

Material	3 024	2 546
Bostäder	16 375	11 221
Lokaler	1 078	0
Gemensamma utrymmen	26 294	43 929
VA/sanitet, värme och el	23 467	13 236
Hissar	70 237	158 116

Lås och larm	1 964	15 611
Fastighet utvärdigt	17 463	30 646
Markytor	2 780	29 082
Summa	162 682	304 387

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	159 527	44 731
Summa	159 527	44 731

Specifisering av periodiskt underhåll

Tvättutrustning	97 964	44 731
Tak	61 563	0
Summa	159 527	44 731

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Extern revisor	16 000	15 500
Konsultarvode	0	11 250
Övrigt	5 028	2 642
Summa	21 028	29 392

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	65 989	76 184
Föreningsvald revisor	4 188	4 242
Valberedning	-1	3 181
Vicevärd förtroendevald	70 950	71 100
Förlorad arbetsförtjänst	0	1 350
Kostandsersättning för telefon	0	1 500
Sociala avgifter	36 613	42 606
Summa	177 739	200 163

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Ränteintäkter från placeringar	9 839	2 989
Summa	9 839	2 989

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	123 701	128 321
Övriga	0	74
Summa	123 701	128 395

Not 9 Byggnader

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Friheten 1 i Malmö. Marken innehas med tomträtt.

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 743 585	21 743 585
Årets investeringar	895 007	0
Utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 638 592	21 743 585
Ingående avskrivningar	-7 803 100	-7 186 536
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-563 694	-616 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 366 794	-7 803 100
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark (tomträtt)	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark		0
Utgående redovisat värde byggnader	14 271 798	13 940 485
Taxeringsvärden byggnader	27 107 000	27 107 000
Taxeringsvärden mark	16 710 000	16 710 000
Summa	43 817 000	43 817 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Pågående byggnation	895 007	0
Summa	895 007	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB	500	500
Andel i Fonus	200	200
Summa	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	151	151
Summa	151	151

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Försäkringspremier	10 775	10 564
Kabel-TV	2 911	2 872
Bredband	3 855	6 670
Fastighetskötsel	17 872	17 629
Tomträttsavgäld	78 672	78 672
Ränteintäkter	7 396	6 933
Övriga	35 942	30 188
Summa	157 423	153 528

Not 14 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
SEB, transaktionskonto	941 804	756 481
SBAB, placeringskonto	3 482 179	3 772 803
Handkassa	446	446
Summa	4 424 429	4 529 730

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-08-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-08-31	Nästa års amortering
Swedbank	1,21 %	2021-09-24	1 591 748	115 000
SEB	0,99 %	2023-03-28	3 166 000	0
SEB	0,99%	2024-05-28	3 089 416	40 000
SEB	1,33%	2025-03-28	3 116 000	40 000
Summa			10 963 164	195 000

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 9 176 416 (10 963 164) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 1 786 748 (195 000) kronor. På balansdagen utgör 195 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 195 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 9 988 164 (10 183 164) kronor.

Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	19 539 000	19 539 000
varav i eget förvar	-1 483 000	-1 483 000
Summa	18 056 000	18 056 000

Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Deposition, hyra	39 349	36 000
Summa	39 349	36 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	261 676	260 594
Extern revision	16 000	15 250
Styrelsearvode	71 400	82 396
Sociala avgifter	23 755	27 196
Räntekostnad	20 851	21 232
Övriga arvoden	4 187	4 161
Summa	397 869	410 829

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Malmö

Jonas Isgren
Ordförande

Rickard Ahlandsberg
Vice ordförande

Eva Nordbeck
Ledamot

Josefina Thorén
Ledamot

Camilla Westin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Pontus Tery
Av föreningen vald revisor

Rebecka Nilsson
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision Sverige AB

Till Revisorn i HSB Brf Dadeln i Malmö.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Dadeln i Malmö för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- 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 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.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skatteöknings bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- 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.

Malmö den / 2022

HSB Brf Dadeln i Malmö

.....
Styrelsens ordförande

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 20200901-20210831.

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 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 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.

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 20200901-20210831 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rebecka Nilsson
Av föreningen vald revisor

Pontus Terry
Av föreningen vald revisor