



# ÅRSREDOVISNING

2018-09-01---2019-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
DADELN I MALMÖ**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen  
[styrelsen@dadeln.se](mailto:styrelsen@dadeln.se)

Föreningen förvaltas av



# Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Dadeln i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–09-01 – 2019–08–31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)**

Föreningens har till ändamål att i föreningens 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 föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

##### **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 gatadresser 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:

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Jonas Isgren	Ordförande	2020
Rickard Ahlandsberg	Vice ordförande	2020
Gunnar Andersson	Sekreterare	2021 (avled 2019-10-27)
Camilla Westin	Ledamot/studieorganisatör	2021
Ann-Britt Blixt	Utsedd av HSB Malmö	
Lynda Rowett	Suppleant	2021
Patrik Samuelsson	Suppleant	Avgått under året

I tur att avgå till nästa föreningsstämma är Jonas Isgren och Rickard Ahlandsberg. Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening; Camilla Westin, Rickard Ahlandsberg och Jonas Isgren.

### Revisor

Rebecka Nilsson och Ari Alibaba som ordinarie revisorer samt revisor utsedd av HSB Riksförbund, BoRevision AB.  
Revisorssuppleant: Pontus Tery.

### Valberedning

Valberedning under året har varit Marcus Hansson och Fredrik Tiberger med Anna Brankovic som suppleant.

### Representanter I HSB fullmäktige

Jonas Isgren är ordinarie representant och Gunnar Andersson är suppleant.

### Vicevärd

Vicevärdsupdraget sköts av styrelseledamöterna.

### Förvaltning

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

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Friheten 1 med en tomtareal om 4 379 kvm. Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal med Malmö Stad gäller t.o.m. 2028.

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 3 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 2019-01-15. 14 medlemmar var närvarande och 12 lägenheter var representerade.

### Föreningsaktiviteter under året

En trädgårdsgrupp har bildats under året. Kontakta Camilla Westin för information.

### Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen utför besiktning av fastigheten löpande tillsammans med HSB Malmö.

### Underhåll och underhållsplan

Inga större reparationer eller underhåll har utförts under året. I övrigt följer vi Repabs underhållsplan och 10-årskalkyl.



### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Renovering värmesystemet	2018	Senast gjort 1991-92

### 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	2020-2030	Efter behov
Fasadrenovering	2020-2030	Efter behov

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 68 (67) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 7 (7) st. överlåtelse under året.

### 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 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

### Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under året.

### Föreningens Ekonomi

Under året har styrelsen verkat för att föreningens kostnader hålls så låga som möjligt. Styrelsen har som riktlinje att med jämna mellanrum se över våra avtal med leverantörer.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2019 med 1 %. Enligt 10-årskalkylen beräknas ett höjningsbehov med c:a 2-3 % per år under de kommande åren, dock med vissa undantag. Den 1 januari 2020 kommer årsavgiften höjas med 1 %. Genomsnittsavgiften per kvm för lägenheterna uppgick till 867 kr

*CB*

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	864	853	836	820	804
Nettoomsättning	3 349	3 306	3 224	3 162	3 079
Resultat efter finansiella poster	609	719	713	423	471
Totalt eget kapital	6 601	5 992	5 274	4 560	4 137
Balansomslutning	18 471	18 277	17 455	17 918	17 691
Soliditet	35,7%	32,8%	30,2%	25,5%	23,4%
Bokfört värde, byggnader	14 557	13 871	14 444	15 049	15 307
Taxeringsvärde, byggnader och mark	43 817	32 300	32 300	32 300	28 656
Taxeringsvärde, byggnader	27 107	22 957	22 957	22 957	20 997
Låneskuld	11 333	11 501	11 669	12 837	13 004
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 511	3 563	3 615	3 977	4 029
Belåningsgrad	26%	36%	36%	40%	45%
Amortering under året	168	168	1 168	168	1 529
Likvida medel	3 758	3 136	2 898	2 828	2 275
Likviditet	39%	337%	441%	416%	332%
Kassaflöde, kr/kvm	343	375	369	229	204
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	62	62	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*

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

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

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	90 665	3 372 908	1 809 992	718 527
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			718 527	-718 527
Årets avsättning enl. UH- plan		220 000	-220 000	
Årets uttag motsv. per. UH		-16 384	16 384	
Årets resultat				609 034
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 665</b>	<b>3 576 524</b>	<b>2 324 903</b>	<b>609 034</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	2 528 519
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	16 384
Årets resultat	609 034
<b>Summa</b>	<b>2 933 937</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 933 937
<b>Summa</b>	<b>2 933 937</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 349 367	3 305 799
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 349 367</b>	<b>3 305 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 798 446	-1 649 871
Periodiskt underhåll	4	-16 384	-50 000
Övriga externa kostnader	5	-18 910	-19 054
Personalkostnader och arvoden	6	-192 506	-156 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 246	-573 611
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 628 492</b>	<b>-2 448 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>720 875</b>	<b>856 867</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 361	9 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-126 202	-147 791
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 841</b>	<b>-138 340</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>609 034</b>	<b>718 527</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>609 034</b>	<b>718 527</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader	9	14 557 049	13 870 694
Pågående nyanläggningar	10	0	1 198 496
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 557 049</b>	<b>15 069 190</b>

***Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 557 749</b>	<b>15 069 890</b>

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 009
Övriga fordringar	12	163	163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	155 606	66 871
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 769</b>	<b>71 043</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank	14	3 757 777	3 136 195
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 757 777</b>	<b>3 136 195</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 913 546</b>	<b>3 207 238</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 471 295</b>	<b>18 277 128</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		90 665	90 665
Fond för yttre underhåll		3 576 524	3 372 908
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 667 189</b>	<b>3 463 573</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 324 903	1 809 992
Årets resultat		609 034	718 527
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 933 937</b>	<b>2 528 519</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 601 126</b>	<b>5 992 092</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	1 706 748	11 332 836
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 706 748</b>	<b>11 332 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	9 626 088	167 896
Leverantörsskulder		63 127	352 443
Aktuella skatteskulder		12 492	8 249
Övriga skulder	17	36 000	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	425 714	387 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 163 421</b>	<b>952 200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 471 295</b>	<b>18 277 128</b>

## 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 2,8 %

#### 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 1 377 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 22 % 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

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Årsavgift, bostäder	2 789 627	2 753 039
Årsavgift, lokaler	336 868	332 450
Hysesintäkter, lokaler	154 699	151 550
Hysesrabatter, lokaler	-20 000	-26 000
Vattenavgift, lokaler	3 600	3 600
Värme, lokaler	14 400	14 400
Fastighetsskatt, lokaler	9 116	7 931
Hyra p-platser	45 170	44 020
Övrigt	15 887	24 809
	<b>3 349 367</b>	<b>3 305 799</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	173 099	204 403
El	97 726	87 565
Uppvärmning	456 884	476 854
Vatten och avlopp	132 992	121 507
Avfallshantering och container	59 061	53 487
Fastighetsförsäkring	29 060	28 267
Snörenhållning	2 975	2 975
Kabel TV	33 370	32 776
Bredband	80 040	80 040
Fastighetsskötsel och städning	282 022	321 675
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	108 036	100 546
Hissbesiktning	0	5 716
Tomträttsavgäld	158 796	4 356
Underhållsplan	7 663	7 453
Driftsuppföljning / el-avläsning	41 764	0
Förvaltningskostnader	69 991	68 085
Medlemsavgift, HSB Malmö	26 145	26 145
Övriga	38 822	28 021
	<b>1 798 446</b>	<b>1 649 871</b>

### Specifisering av löpande underhåll

Material	2 399	12 557
Bostäder VVS	7 174	2 211
Bostäder golv	10 250	0
Uh/Rep Lokaler	3 544	0
Gemensamma utrymmen	15 488	2 375
VA/sanitet, värme och el	32 900	36 830
Tele/TV/porttelefon	7 603	0

Hissar	86 865	107 952
Lås	2 382	780
Fastighet utvändigt	1 063	6 375
Markytor, planteringar	0	4 715
Underhåll/reparation p.g.a. skadegörelse	2 738	0
Försäkringsskador	693	0
Övrigt	0	30 608
	<b>173 099</b>	<b>204 403</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>-2019-08-31</b>	<b>-2018-08-31</b>
Periodiskt underhåll (specificering nedan)	16 384	50 000
	<b>16 384</b>	<b>50 000</b>

#### Specificering periodiskt underhåll

Relining av stickledning källare	0	50 000
Montering av nya radiatorer	16 384	0
	<b>16 384</b>	<b>50 000</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>-2019-08-31</b>	<b>-2018-08-31</b>
Extern revisor	14 850	13 975
Juridiska åtgärder, granskning stadgar	0	2 125
Övrigt	4 060	2 954
	<b>18 910</b>	<b>19 054</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>-2019-08-31</b>	<b>-2018-08-31</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	75 067	75 050
Föreningsvald revisor	4 092	4 004
Valberedning	3 071	2 500
Vicevärd förtroendevald	68 250	44 800
Förlorad arbetsförtjänst	1 500	0
Kostnadsersättning för telefon	1 500	1 500
Sociala avgifter	39 026	28 542
	<b>192 506</b>	<b>156 396</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Ränteintäkter från placeringar	14 361	9 451
	<b>14 361</b>	<b>9 451</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	126 202	147 791
	<b>126 202</b>	<b>147 791</b>

### Not 9 Byggnader

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

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 716 000	20 716 000
Utrangeringar	-261 016	0
Omklassificering från pågående nyarbeten	1 288 601	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>21 743 585</b>	<b>20 716 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 845 306	-6 271 695
Försäljningar/utrangeringar	261 016	0
Årets avskrivningar	-602 246	-573 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 186 536</b>	<b>-6 845 306</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark (tomträtt)	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>14 557 049</b>	<b>13 870 694</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 107 000	22 957 000
Taxeringsvärden mark	16 710 000	9 343 000
	<b>43 817 000</b>	<b>32 300 000</b>

CB

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 198 496	7 300
Årets investering	90 105	1 191 196
Omklassificering till byggnad	-1 288 601	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 198 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 198 496</b>

Årets omklassificering avser värmebalansering.

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Andel i Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	163	163
	<b>163</b>	<b>163</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Försäkringspremier	9 782	9 497
Kabel-TV	2 798	2 741
Bredband	6 670	6 670
Fastighetsskötsel	17 115	16 651
Tomträttsavgäld	78 672	1 452
Ränteintäkter	11 722	6 444
Serviceavtal hiss	0	5 000
Övriga	28 847	18 416
	<b>155 606</b>	<b>66 871</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
SEB, transaktionskonto	1 491 751	879 920
SBAB, placeringskonto	2 265 025	2 255 941
Handkassa	1 001	334
	<b>3 757 777</b>	<b>3 136 195</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Swedbank, 2858068444	1,381	2019-09-28	3 166 000	3 166 000
Swedbank, 2858068469	0,930	2019-09-25	3 166 000	3 166 000
Swedbank, 2850039104	1,080	2020-02-25	3 179 088	3 231 984
Swedbank, 2753736962	1,210	2021-09-24	1 821 748	1 936 748
Avgår kortfristig del			-9 626 088	-3 333 896
			<b>1 706 748</b>	<b>8 166 836</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 9 626 088 kronor (3 333 896 kr), vilket är det belopp föreningen amorterar och lån som löper ut inom nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 10 400 000 kr (10 700 000 kr).

Lån 2858068444 och 2858068469 löper efter räkenskapsåret utgång med 3 månaders rörlig ränta.

### Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	19 539 000	19 539 000
varav i eget förvar	-1 483 000	-1 483 000
	<b>18 056 000</b>	<b>18 056 000</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Deposition, hyra	36 000	36 000
	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

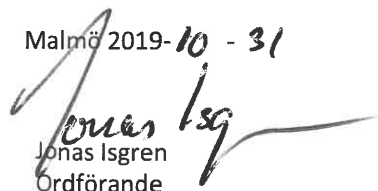
	2019-08-31	2018-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	268 444	248 362
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 766	0
Revisionskostnad	14 500	13 900
Styrelsearvode	78 262	77 050
Sociala avgifter	21 014	21 014
Räntekostnad	21 853	20 283
Övriga arvoden	7 161	7 003
Övriga	8 714	0
	<b>425 714</b>	<b>387 612</b>



**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Den 1 januari 2020 kommer årsavgiften att höjas med 1 %.

Malmö 2019-10 - 31



Jonas Isgren  
Ordförande



Rickard Ahlandsberg  
Vice ordförande

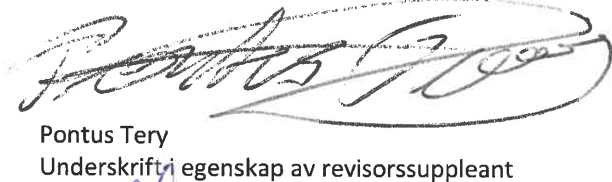


Ann-Britt Blixt  
Ann-Britt Blixt  
Ledamot

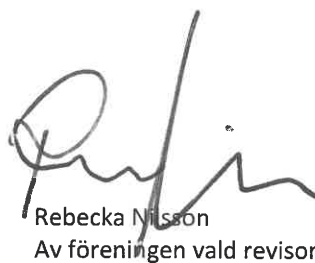


Camilla Westin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12 -16



Pontus Tery  
Underskrift i egenskap av revisorssuppleant



Rebecka Nilsson  
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 20180901-20190831.

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 2019 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 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. Risken 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 20180901-20190831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

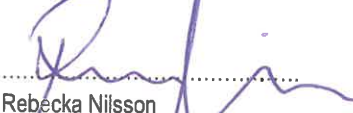
Malmö den 16 / 12 2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rebecka Nilsson

Av föreningen vald revisor



Pontus Tery

Av föreningen vald revisor