





# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Dadeln 24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2021 och 2049.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 Hechim Taylor	Ordförande
Björn Bratt	Ledamot
Nils Gustav Herman Eklund	Ledamot
Paul Mikael Elliot	Ledamot
Bo Lennart Johansson	Ledamot
Johan Oscar Lövgren	Ledamot
Johan Sonesson	Ledamot
Bo Micael Nord	Suppleant
Andreas Nordlund	Suppleant
Linda Christin Silverhall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Birgitta Malm	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Maja Degerman	Sammanställande
Sheva Rostam	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

### 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.

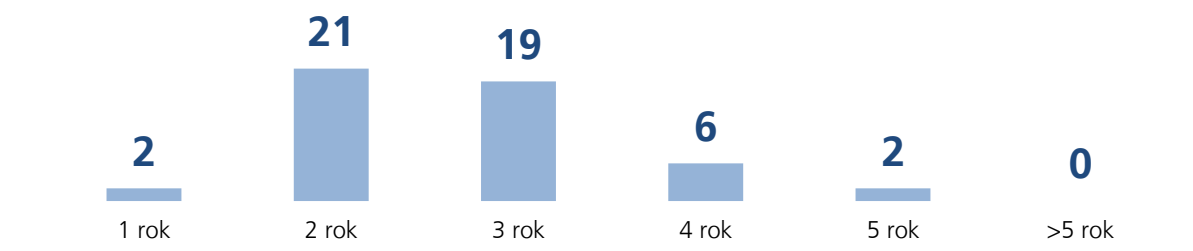
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 753 m<sup>2</sup>, varav 4 186 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 567 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2022-05-31
Christian Svensson/Bröderna Bläck	78 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Etnomat / Martin Lindvall	51 m <sup>2</sup>	2023-02-28
Slojewski Fabian Sebastian	55 m <sup>2</sup>	2021-06-30

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 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stambyte av tappvattenledningar	2020 - 2021
Byte bokningssystem 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	2021/22
Byte av stuprör	2021/22
Fönsterbyte	2021/22
Omläggning papptak	2021/22

### 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 täcka de underhållskostnader föreningen kommer att ha 2021 och 2022 enligt underhållsplanen är det nödvändigt med ett nytt banklån på ca 25 miljoner kronor. Detta för att utföra nödvändigt underhåll av fastigheten som beskrivs under teknisk status. Bland annat p.g.a utökad lån är det nödvändigt att höja avgiften för medlemmarna.

Flerårsbudgeten uppdaterades 2020 för att ta höjd för de nya lånen i samband med underhållsarbetet som utförs 2021/2022.

Föreningen har under de senaste åren haft höga tillfälliga kostnader p.g.a:

- Läckande tappvattenstammar, vilket åtgärdats genom tappvattenstambytet 2020
- Läckande papptak, vilket tillfälligt åtgärdats under året och kommer åtgärdas långsiktigt i samband med underhållsarbetet 2021/2022
- Konstultarvoden för hantering av nödvändigt underhållsarbete
- Juristarvoden i samband med JM-skadorna

Målsättningen är att samtliga utgifter ska avta drastiskt i samband med att totalentreprenaden 2021/2022 är genomförd. Samt även att vi ska få tillbaka en stor del av kostnaderna genom JM-stämningen. Fokus därefter kommer ligga på amortering av föreningens lån.

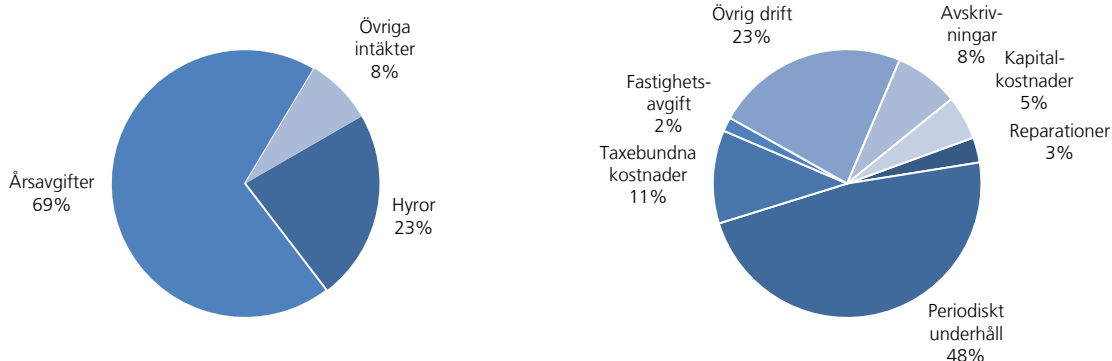
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 959 669</b>	<b>8 591 170</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 057 830	3 626 755
Finansiella intäkter	212	269
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 194
Ökning av kortfristiga skulder	256 365	440 694
	<b>4 314 407</b>	<b>4 072 912</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 812 537	3 173 947
Finansiella kostnader	411 422	355 466
Ökning av kortfristiga fordringar	48 356	0
Minskning av långfristiga skulder	175 000	175 000
	<b>7 447 315</b>	<b>3 704 412</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 826 761</b>	<b>8 959 669</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 132 908</b>	<b>368 500</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsårets större händelse är byte av tappvattenstammar. Arbetet inleddes i augusti 2020 och avslutades februari 2021. Arbetet har utförts av N. H. Nordström AB. Projektet har i stort följt planering och budget, dock med vissa tillkommande kostnader som ej kunde förutses. Då projektet ännu inte är helt avslutat är det för tidigt att säga exakt kostnadsutfall.

Under våren genomfördes underhållsspolning av fastighetens avloppsledningar i kök och badrum. Entreprenör var Avsloppsjouren AB.

Under hösten inträffade ett par vattenläckor i yttertak mot gården med skador i ett par lägenheter. Detta har sanerats och tillfällig lagning av tak har gjorts. Även ett par läckor i relation till de gamla tappvattenstammarna inträffade under årets första hälft.

Styrelsen fattade under hösten beslut om att införa obligatorisk besiktning vid överlåtelse och en besiktning genomfördes under 2020.

Styrelsen har under året undersökt möjligheten att bygga om delar av en av hörnlokalerna till lägenhet. Detta då lokalen varit svår att hyra ut. En delning av lokalen skulle möjliggöra fortsatt lokal mot Föreningsgatan och en lägenhet om 1 rok mot Betrandsgatan. Stadsbyggnadskontoret har beviljat bygglov. Styrelsen har dock ej under verksamhetsåret beslutat att igångsätta ombyggnation.

Under året har underhållsplan och flerårsbudget uppdaterats.

Radonmätning har genomförts.

Inventering av pantsättning av lägenheterna har gjorts.

Styrelsen fattade beslut om avgiftshöjning med 4 procent för 2021. Detta för att finansiera framtida renovering och underhåll.

Under året har leverantör av bredband bytts från Ownit till Bahnhof.



Förberedelsearbetet inför kommande renoveringsarbete avseende fönster- och papptakbyte samt fasadunderhåll har fortgått. Byte av projektledning från SBC till Structor har beslutats. Efter byte av partner för projektledning har ett flertal materiella framsteg gjorts. Behoven har kartlagts, preciserats och sammanfattats i ett omfattande förfrågningsunderlag. Underlaget förväntas gå ut till entreprenörer i början på nästa år. Ett utlåtande från Stadsbyggnadskontoret eller Stadsmuseet avseende fönsterbytet krävs innan detta sker. Projektet omfattar även avhjälpande åtgärder för skador i samband med JM-byggnationen och projektet kommer med anledning av detta delas upp i två delar varav den ena på fast räkning och den andra på löpande räkning. Syftet med detta är att hålla totala kostnader för projektet nere samtidigt som det möjliggör tydlig redovisning för de kostnader som är associerade till JM-skadorna vilka sedan skall föras vidare mot JM. Arbetet med de juridiska aspekterna kopplat till JM-skadorna leds av Foyen advokatbyrå.

Föreningen har med anledning av ovan nämnda projekt diskuterat utökade finansieringsmöjligheter med både nuvarande husbank och konkurrerande banker. Finansieringsbehoven kopplade till projektet är säkrade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	740	711	650	636
Hyor/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	959	881	963	981
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 692	7 739	7 785	7 831
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	26	25	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	122	135	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	25	21	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	75	53	39
Soliditet (%)	50	53	54	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 776	-513	-713	75
Nettoomsättning (tkr)	3 797	3 586	3 414	3 395

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 186 m<sup>2</sup> bostäder och 567 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 739 802	0	0	30 739 802
Upplåtelseavgifter	4 483 205	0	0	4 483 205
Fond för yttre underhåll	3 566 188	1 228 000	-297 041	2 635 229
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 789 195</b>	<b>1 228 000</b>	<b>-297 041</b>	<b>37 858 236</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 655 264	-1 228 000	-215 722	-3 211 543
Årets resultat	-3 776 292	-3 776 292	512 763	-512 763
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 431 556</b>	<b>-5 004 292</b>	<b>297 041</b>	<b>-3 724 305</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 357 639</b>	<b>-3 776 292</b>	<b>0</b>	<b>34 133 930</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 776 292
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 427 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 228 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 431 557</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

3 566 188
<b>-4 865 369</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 797 190	3 586 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	260 640	40 573
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 057 830</b>	<b>3 626 755</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 760 910	-2 464 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-945 948	-611 149
Personalkostnader	Not 6	-105 680	-98 639
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-610 374	-610 374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 422 911</b>	<b>-3 784 321</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 365 082</b>	<b>-157 566</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 422	-355 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-411 210</b>	<b>-355 197</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 776 292</b>	<b>-512 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 776 292</b>	<b>-512 763</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	54 852 772	55 463 147
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>54 852 772</b>	<b>55 463 147</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>54 852 772</b>	<b>55 463 147</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	41 415	780	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 196 253	8 321 440
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 237 668</b>	<b>8 322 220</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	638 271	638 271	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>638 271</b>	<b>638 271</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 875 939</b>	<b>8 960 491</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 728 712</b>	<b>64 423 638</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 223 007	35 223 007
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 566 188	2 635 229
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 789 195</b>	<b>37 858 236</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 655 264	-3 211 543
Årets resultat		-3 776 292	-512 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 431 556</b>	<b>-3 724 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 357 639</b>	<b>34 133 930</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 100 143	29 275 143
Leverantörsskulder		735 660	502 327
Skatteskulder		28 430	18 100
Övriga skulder		69 495	124 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	437 345	369 899
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 371 073</b>	<b>30 289 707</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 728 712</b>	<b>64 423 638</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 800 329	2 689 690
Hyror bostäder	300 544	294 503
Hyror lokaler momspliktiga	630 010	559 906
Bredbandsintäkter	78 257	78 396
Hysesrabatt	-40 269	-55 058
Vatten-/värmeintäkter	5 415	3 249
Avgift andrahandsuthyrning	22 855	15 498
Öresutjämning	48	-2
	<b>3 797 190</b>	<b>3 586 182</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	235 302	39 331
Återbäring försäkringsbolag	3 597	0
Övriga intäkter	21 741	1 242
	<b>260 640</b>	<b>40 573</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	12 111	9 551
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 506	5 912
	Snöröjning/sandning	0	3 448
	Städning entreprenad	73 625	55 018
	Hissbesiktning	7 725	6 768
	Myndighetstillsyn	0	7 560
	Gård	4 375	161
	Serviceavtal	34 786	32 237
	Förbrukningsmateriel	17 107	1 880
		<b>152 235</b>	<b>122 536</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	50 650	51 538
	Lokaler	32 469	639
	Tvättstuga	6 653	6 638
	Entré/trapphus	0	3 973
	Lås	2 765	2 123
	VVS	25 172	116 899
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 210
	Ventilation	0	16 940
	Elinstallationer	6 770	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 990	6 697
	Hiss	21 547	33 375
	Tak	17 690	0
	Mark/gård/utemiljö	0	22 959
	Skador/klotter/skadegörelse	1 606	41 142
	Vattenskada	57 690	164 084
		<b>240 000</b>	<b>479 217</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	81 538
	VVS	4 084	215 503
	Stambyte	3 526 367	0
	Tak	205 834	0
		<b>3 736 284</b>	<b>297 041</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	105 062	123 814
	Värme	575 523	581 398
	Vatten	119 537	116 488
	Sophämtning/renhållning	73 933	70 432
	Grovsopor	6 046	7 042
		<b>880 101</b>	<b>899 175</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 059	46 521
	Tomträttsavgäld	458 290	346 920
	Kabel-TV	49 609	62 307
	Bredband	62 561	78 272
		<b>617 519</b>	<b>534 020</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>134 770</b>	<b>132 170</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 760 910</b>	<b>2 464 159</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 984	4 557
	Tele- och datakommunikation	2 492	0
	Juridiska åtgärder	340 943	30 152
	Inkassering avgift/hyra	1 800	3 400
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 813	17 364
	Föreningskostnader	430	456
	Styrelseomkostnader	0	384
	Fritids- och trivselkostnader	3 200	1 416
	Studieverksamhet	4 914	0
	Förvaltningsarvode	131 798	129 319
	Förvaltningsarvoden övriga	633	1 260
	Administration	4 437	12 743
	Korttidsinventarier	0	4 886
	Konsultarvode	433 504	405 211
		<b>945 948</b>	<b>611 149</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	82 160	78 280
	Sociala kostnader	23 520	20 359
		<b>105 680</b>	<b>98 639</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	610 374	610 374
		<b>610 374</b>	<b>610 374</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 037 420	61 037 420
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 037 420</b>	<b>61 037 420</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 574 274	-4 963 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-610 374	-610 374
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 184 648</b>	<b>-5 574 274</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>54 852 772</b>	<b>55 463 147</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 884 000	33 884 000
	Taxeringsvärde mark	25 248 000	25 248 000
		<b>59 132 000</b>	<b>59 132 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 800 000	52 800 000
	Lokaler	6 332 000	6 332 000
		<b>59 132 000</b>	<b>59 132 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 082	162 082
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>162 082</b>	<b>162 082</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-162 082	-162 082
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-162 082</b>	<b>-162 082</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 740	19
	Klientmedel hos SBC	5 188 490	8 321 398
	Inkasso	23	23
		<b>5 196 253</b>	<b>8 321 440</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 635 229	1 487 118
	Reservering enligt stadgar	1 228 000	1 228 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-297 041	-79 889
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 566 188</b>	<b>2 635 229</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank 2852424957	1,229 %	11 156 143	11 506 143	Rörligt
	Swedbank 2852353594	1,180 %	8 972 000	8 972 000	Rörligt
	Swedbank 2852353602	1,229 %	8 972 000	8 972 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 100 143</b>	<b>29 450 143</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 100 143	-29 450 143	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 225 143 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 316 000	33 316 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	64 989	59 240
	Sociala avgifter	20 420	18 613
	Ränta	52 967	55 639
	Avgifter och hyror	268 907	236 407
	Konsultarvode	30 062	0
		<b>437 345</b>	<b>369 899</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att påbörja det planerade underhållsarbetet för 2021. Det rör sig främst om byte av fönster, takpapp samt underhåll av fasad.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya 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

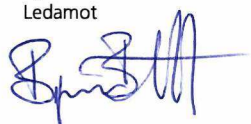
---

MALMÖ den 30/4 - 2021




Lionel Hechim Taylor  
Ordförande

Björn Bratt  
Ledamot



Nils Gustav Herman Eklund  
Ledamot



Paul Mikael Elliot  
Ledamot



Bo Lennart Johansson  
Ledamot



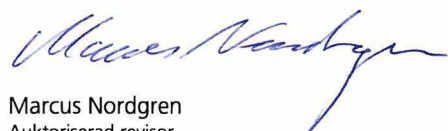
Johan Oscar Lövgren  
Ledamot



Johan Sonesson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 - 2021  
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 revisionsd 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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

30/4 - 2021

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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)