



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dadeln 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dadeln 24	2004	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912

Värdeåret är 1979

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 48 bostadsrätter om totalt 4 186 kvm och 8 lokaler om 567 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4753 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aris Bolotis	Ordförande
Anna Marin	Styrelseledamot
Hanna Jeppsson	Styrelseledamot
Katrine Rubenstein	Styrelseledamot
Lars Joacim Argelius	Styrelseledamot
Ola Hindmo	Styrelseledamot
Olivier Lescop	Styrelseledamot
Amparo Ortega Rayo	Suppleant
Bo Lennart Johansson	Suppleant
Erik Ossian Hjort Magnusson	Suppleant

Valberedning

Micael Nord
Lars Holmgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Birgitta Malm Intern revisor
Jakob Rignell Extern revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Relining vertikala stammar och stick
- 2023 ● Kontroll Hissar
OVK
- 2022-2023 ● Omläggning papptak
Byte av stuprör
Ny putsfasad
Fönsterbyte
- 2020-2021 ● Stambyte av tappvattenledningar
- 2019 ● Byte bokningssystem till tvättstuga
- 2018 ● Installation av ny ventilationsfläkt på taket till Industrigatan 2b
Estetisk ytrenovering av skadade innertak i trappuppgångarna till Föreningsgatan 48c, 50a och 52b
- 2017 ● OVK
- 2016 ● Efterspänning eltavlor i källaren
- 2014 ● Spolning avloppsstammar
- 2012 ● Installation bredband
- 2011 ● Byte takpannor

- 2010 ● Ventilation, OVK
- 2008 ● Ompackning värmeanläggning
- 2007 ● Underhåll vattenstammar
- 2004 ● Renovering skyltfönster
- 1982 ● El - byte ledning

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Relining vertikala stammar och stick

Avtal med leverantörer

Relining Repipe AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av medlemsavgifter med 5% från februari.

Omförhandling av 4 av föreningens lån. Nu är samtliga lån bundna (mellan 1 och 4 år). 4 av 5 lån ligger på ca 3% ränta.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Repipe angående relining upprättades 2024. Reliningsarbetet sträcker sig från 2024 till 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 303 543	4 654 371	4 129 145	4 026 791
Resultat efter fin. poster	246 277	-2 225 861	-19 497 359	-574 292
Soliditet (%)	18	18	15	50
Yttre fond	1 637 894	1 637 894	2 063 587	1 445 151
Taxeringsvärde	68 089 000	68 089 000	68 089 000	59 132 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 048	903	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	76,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 730	11 750	14 507	7 658
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 842	9 859	11 546	6 095
Sparande per kvm totalyta, kr	196	35	61	222
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	40	60	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	144	131	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	24	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	239	208	221	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	2,75	-	-
Räntekänslighet (%)	11,19	13,01	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	31 640 638	-	-	31 640 638
Upplåtelseavgifter	6 382 369	-	-	6 382 369
Fond, yttre underhåll	1 637 894	-1 637 894	1 637 894	1 637 894
Balanserat resultat	-26 574 913	-587 967	-1 637 894	-28 800 774
Årets resultat	-2 225 861	2 225 861	246 227	246 227
Eget kapital	10 860 127	0	246 227	11 106 354

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 162 880
Årets resultat	246 227
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 637 894
Totalt	-28 554 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	73 512
Balanseras i ny räkning	-28 481 035

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 303 543	4 653 675
Övriga rörelseintäkter	3	0	78 351
Summa rörelseintäkter		5 303 543	4 732 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 122 774	-4 322 878
Övriga externa kostnader	9	-585 199	-557 104
Personalkostnader	10	-113 710	-114 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 380	-610 380
Summa rörelsekostnader		-3 432 062	-5 604 699
RÖRELSERESULTAT		1 871 480	-872 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 260	44 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 727 463	-1 398 172
Summa finansiella poster		-1 625 203	-1 353 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		246 277	-2 225 861
ÅRETS RESULTAT		246 277	-2 225 861

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	52 411 264	53 021 644
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		3 187 940	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 599 204	53 021 644
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 599 204	53 021 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		179 378	131 185
Övriga fordringar	14	3 986 268	6 202 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	314 784	608
Summa kortfristiga fordringar		4 480 430	6 334 673
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 480 430	6 334 673
SUMMA TILLGÅNGAR		60 079 634	59 356 317

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 023 007	38 023 007
Fond för yttre underhåll		1 637 894	1 637 894
Summa bundet eget kapital		39 660 901	39 660 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 800 774	-26 574 913
Årets resultat		246 277	-2 225 861
Summa fritt eget kapital		-28 554 497	-28 800 774
SUMMA EGET KAPITAL		11 106 404	10 860 127
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 727 893	8 972 000
Övriga långfristiga skulder		24 485	24 485
Summa långfristiga skulder		37 752 378	8 996 485
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 052 000	37 887 893
Leverantörsskulder		1 325 093	890 155
Skatteskulder		25 213	24 706
Övriga kortfristiga skulder		146 006	133 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	672 540	563 099
Summa kortfristiga skulder		11 220 852	39 499 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 079 634	59 356 317

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 871 480	-872 673
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	610 380	610 380
	2 481 860	-262 293
Erhållen ränta	102 260	44 983
Erlagd ränta	-1 727 463	-1 398 172
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	856 657	-1 615 481
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-384 603	-39 443
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	557 040	-935 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 029 094	-2 590 309
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 187 940	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 187 940	0
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	0	2 800 000
Amortering av lån	-80 000	-8 020 000
Depositioner	0	24 485
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-5 195 515
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 238 846	-7 785 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 922 816	13 708 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 683 970	5 922 816

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dadeln 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 101 732	3 522 361
Hysesintäkter bostäder	209 592	209 592
Hysesintäkter lokaler, moms	859 372	758 408
Deb. fastighetsskatt, moms	47 882	51 192
Bredband	78 396	78 396
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-21 896	-1 000
Vatten, moms	4 693	4 332
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	1 600
Påminnelseavgift	2 220	2 160
Dröjsmålsränta	156	1 414
Pantsättningsavgift	7 209	8 925
Överlåtelseavgift	7 045	6 565
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	1 225	0
Andrahandsuthyrning	5 870	9 735
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Summa	5 303 543	4 653 675

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	65 183
Övriga intäkter	0	6 159
Återbäring försäkringsbolag	0	7 009
Summa	0	78 351

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 894	11 910
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	20 607
Städning enligt avtal	80 409	76 835
Städning utöver avtal	23 200	0
Besiktningar	5 632	0
Hissbesiktning	11 228	20 403
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	37 291
Myndighetstillsyn	4 428	0
Gårdkostnader	275	3 043
Snöröjning/sandning	23 996	20 430
Serviceavtal	8 421	21 215
Förbrukningsmaterial	2 227	3 240
Summa	162 711	214 975

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	52 393	7 000
Hyseslokaler	0	41 600
Tvättstuga	0	11 570
Källarutrymmen	0	7 248
Sophantering/återvinning	2 631	0
Dörrar och lås/porttele	10 561	53 276
VVS	104 962	40 105
Elinstallationer	5 834	20 412
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 628
Hissar	18 204	31 961
Vattenskada	2 765	209 063
Skador/klotter/skadegörelse	15 238	44 289
Summa	212 588	470 151

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	1 783 703
Ventilation	73 710	0
Summa	73 710	1 783 703

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	175 477	190 384
Uppvärmning	765 923	685 095
Vatten	196 831	112 208
Sophämtning/renhållning	59 487	90 264
Grovsopor	6 934	13 953
Summa	1 204 652	1 091 903

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	55 812
Självrisk	0	25 749
Tomträttsavgäld	229 145	458 290
Kabel-TV	32 189	41 319
Bredband	46 683	46 636
Fastighetsskatt	136 390	134 340
Korr. fastighetsskatt	24 706	0
Summa	469 113	762 146

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	2 632
Tele- och datakommunikation	0	232
Juridiska åtgärder	129 980	81 683
Inkassokostnader	10 887	21 037
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	201 444	0
Befarade förluster	0	140 541
Revisionsarvoden extern revisor	24 956	27 641
Revisionsarvoden internrevisor	0	1 000
Styrelseomkostnader	0	946
Fritids och trivselkostnader	1 652	1 917
Föreningskostnader	9 852	7 347
Förvaltningsarvode enl avtal	150 650	146 027
Överlåtelsekostnad	9 996	11 028
Pantsättningskostnad	6 880	17 241
Korttidsinventarier	0	9 200
Administration	5 540	15 047
Konsultkostnader	31 517	72 583
Föreningsavgifter	0	1 000
Summa	585 199	557 104

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	87 863	87 863
Arbetsgivaravgifter	25 847	26 474
Summa	113 710	114 337

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 727 246	1 398 054
Dröjsmålsränta	235	118
Kostnadsränta skatter och avgifter	-18	0
Summa	1 727 463	1 398 172

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 037 420	61 037 420
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 037 420	61 037 420
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 015 777	-7 405 397
Årets avskrivning	-610 380	-610 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 626 157	-8 015 777
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 411 264	53 021 644
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 528 000	41 528 000
Taxeringsvärde mark	26 561 000	26 561 000
Summa	68 089 000	68 089 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 082	162 082
Utgående anskaffningsvärde	162 082	162 082
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-162 082	-162 082
Utgående avskrivning	-162 082	-162 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	302 298	253 815
Skattefordringar	0	26 249
Transaktionskonto	430 183	880 672
Borgo räntekonto	3 253 788	5 042 144
Summa	3 986 268	6 202 880

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 612	608
Förutbet försäkr premier	60 875	0
Förutbet kabel-TV	10 791	0
Förutbet tomträttsavgäld	229 145	0
Upplupna intäkter	361	0
Summa	314 784	608

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2028-11-09	3,00 %	8 972 000	8 972 000
SBAB	2025-09-15	4,47 %	8 972 000	8 972 000
SBAB	2027-11-09	2,89 %	11 024 893	11 024 893
SBAB	2026-11-09	2,95 %	7 780 000	7 860 000
SBAB	2027-09-14	3,01 %	10 031 000	10 031 000
Summa			46 779 893	46 859 893
Varav kortfristig del			9 052 000	37 887 893

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 379 893 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	415	0
Uppl kostn el	19 827	0
Uppl kostnad Värme	89 812	0
Uppl kostn vatten	15 558	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 764	0
Uppl kostnad arvoden	102 468	89 160
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 765	28 014
Förutbet hyror/avgifter	410 931	445 925
Summa	672 540	563 099

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Relining-arbetet fortsätter in i 2025.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Aris Bolotis
Ordförande

Anna Marin
Styrelseledamot

Hanna Jeppsson
Styrelseledamot

Katrine Rubenstein
Styrelseledamot

Lars Joacim Argelius
Styrelseledamot

Ola Hindmo
Styrelseledamot

Olivier Lescop
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Birgitta Malm
Internrevisor

Ernst & Young
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 16:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 13:05

DOCUMENT ID:

r1KKDixZel

ENVELOPE ID:

BkuKPjgWex-r1KKDixZel

DOCUMENT NAME:

Brf Dadeln 24, 769610-7296 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Aris Bolotis a.bolotis@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:06 13.05.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.132
2. Lars Joacim Argelius joacim.argelius@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:30 13.05.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.62.216
3. ANNA MARIN annamarin.com@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:47 13.05.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.142
4. KATRINE RUBENSTEIN jkrubenstein@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:05 13.05.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.203.47.139
5. HANNA JEPPSSON hanna.jeppsson@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 15:53 13.05.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.59
6. OLIVIER LESCOP olivierlescop@icloud.com	Signed Authenticated	13.05.2025 21:53 13.05.2025 21:45	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.168
7. OLA HINDMO ola_hindmo@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 12:06 14.05.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.165
8. BIRGITTA MALM birgittamlm898@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 12:27 14.05.2025 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.175
9. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2025 16:47 14.05.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.21.61

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dadeln 24 för år 2024.

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 31-12-2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Dadeln 24 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor

Birgitta Malm
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 16:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 13:05

DOCUMENT ID:

SybYKvixZeg

ENVELOPE ID:

H1LOFDjxZlx-SybYKvixZeg

DOCUMENT NAME:

RB BRF med fortroendevald.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA MALM birgittamlm898@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 12:28 14.05.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.175
2. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 16:47 14.05.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.21.61

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed