Årsredovisning 2024 - 2025

HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö

746000-5999



nabo

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

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.

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

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 1946-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Friheten 1	1947	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningens nuvarande tomträttsavtal löper fram till 2028-12-31, med en nuvarande årlig avgäld om 236 000 kronor.

Föreningen har en andel i Malmö Innerstaden GA:42.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 228 kvm 2 lokaler och 4 bostadsrättslokaler om totalt 348 kvm. Byggnadernas totalyta är 3576 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Isgren	Ordförande
Camilla Lise-Lott Westin	Styrelseledamot
Erika Görjevik	Styrelseledamot
Eva Nordbeck	HSB-ledamot
Josefina Thorén	Styrelseledamot
Rickard Ahlandsberg	Styrelseledamot
Lynda Rowett	Suppleant
Rebecka Nylin	Suppleant

Valberedning

Raimo Dubbelman

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Gustav Lindblom	Internrevisor	Internrevisor
Valon Gashi	Revisor	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2000	Nya fönster
	Omfogning av gavlarna
	Nytt miljöhus
2005	Nytt yttertak
2018	Renovering av värmesystemet
2021-2022	Renovering imkanaler
2024	Nya stuprör med fundament längs Amiralsgatan

Planerade underhåll

2025-2030	Fasadrenovering
2025-2035	Renovering av hissar
2026	Spolning av stammar
	OVK - obligatorisk ventilationskontroll
	Målningsarbeten
	Staket
2029	Energideklaration

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Förvaltning Syd AB
Fastighetsskötsel	Bröderna Håkanssons Fastighetsservice
Fjärrvärme	EON
Internet	Ownit
Kabel-TV	Tele2
Sophämtning	VA Syd
Styrning fjärrvärmeanläggningen	Siemens
Klotter	SaneringsCompaniet
Hissar	Cibes Kalea Sverige AB (Hiss i Skåne)

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi köpt in en ny torktumlare samt en ny avfuktare till torkrummet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Under året har vi tecknat avtal med Förvaltning Syd AB samt Bröderna Håkanssons Fastighetsservice

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	3 719 958	3 660 257	3 523 733	3 460 142
Resultat efter fin. poster	210 402	385 169	601 651	339 259
Soliditet (%)	53	46	46	41
Yttre fond	4 320 637	4 168 637	4 029 467	4 029 467
Taxeringsvärde	51 663 000	46 534 000	46 534 000	46 534 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 002	1 015	996	897
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	95,9	96,6	89,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 112	2 668	2 691	3 148
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 112	2 579	2 602	3 043
Sparande / kvm totalyta, kr	219	263	309	268
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	35	33	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	158	138	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	77	59	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	270	230	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	2,56	1,28	1,04
Räntekänslighet (%)	2,11	2,63	2,70	3,51

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

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	90 665	-	-	90 665
Fond, yttre underhåll	4 168 637	-	152 000	4 320 637
Balanserat resultat	4 076 290	385 169	-152 000	4 309 459
Årets resultat	385 169	-385 169	210 402	210 402
Eget kapital	**8 720 761**	**0**	**210 402**	**8 931 162**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 309 459
Årets resultat	210 402
Totalt	**4 519 861**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-107 034
Balanseras i ny räkning	4 386 895
	4 519 861

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

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 719 958	3 660 257
Summa rörelseintäkter		**3 719 958**	**3 660 257**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 444 603	-2 179 411
Övriga externa kostnader	8	-298 929	-253 719
Personalkostnader	9	-185 090	-230 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 448	-467 448
Summa rörelsekostnader		**-3 396 070**	**-3 130 898**
RÖRELSERESULTAT		**323 889**	**529 358**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		108 314	92 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-221 801	-237 153
Summa finansiella poster		**-113 487**	**-144 189**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**210 402**	**385 169**
ÅRETS RESULTAT		**210 402**	**385 169**

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	13 590 646	14 058 094
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 590 646**	**14 058 094**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 590 646**	**14 058 094**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 862	67 981
Övriga fordringar	12	500 638	1 786 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	126 681	185 546
Summa kortfristiga fordringar		**697 181**	**2 039 563**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 723 438	2 660 732
Summa kassa och bank		**2 723 438**	**2 660 732**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 420 619**	**4 700 295**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 011 265**	**18 758 389**

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 665	90 665
Fond för yttre underhåll		4 320 637	4 168 637
Summa bundet eget kapital		**4 411 302**	**4 259 302**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 309 459	4 076 290
Årets resultat		210 402	385 169
Summa fritt eget kapital		**4 519 861**	**4 461 459**
SUMMA EGET KAPITAL		**8 931 162**	**8 720 761**
Långfristiga skulder	14		
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 551 416	9 223 164
Leverantörsskulder		103 441	225 270
Skatteskulder		-21 608	874
Övriga kortfristiga skulder		-222	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	447 076	588 320
Summa kortfristiga skulder		**8 080 102**	**10 037 628**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 011 265**	**18 758 389**

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**323 889**	**529 358**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	467 448	467 448
	791 337	**996 806**
Erhållen ränta	108 314	92 964
Erlagd ränta	-238 866	-210 048
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**660 785**	**879 722**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	66 297	-72 709
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-268 713	149 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**458 369**	**956 185**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**700**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 671 748	-80 000
Depositioner	0	-39 349
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 671 748**	**-119 349**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 213 379**	**837 536**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 418 700**	**3 581 163**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 205 321**	**4 418 700**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,97 - 5 %

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 för framtida underhåll av föreningens fastigheter beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om reservering till fond för yttre underhåll. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	3 052 746	2 980 608
Årsavgifter, lokaler	532 032	527 954
Hyresintäkter, lokaler	206 300	200 348
Hyresintäkter, p-platser	55 035	48 700
Intäktsreduktion	-180 348	-178 578
Övriga intäkter	54 195	81 227
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	**3 719 958**	**3 660 257**

I årsavgiften ingår värme, vatten, internet och kabel-tv. El ingår inte i årsavgiften.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastskötsel/städ tjänster	107 096	100 198
Fastighetsskötsel	238 702	229 362
Besiktning och service	41 186	19 680
Övrigt	14 040	8 977
Summa	**401 024**	**358 217**

NOT 4, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	5 433	13 851
Bostäder VVS	3 566	0
Tvättstuga	17 562	1 346
Soprum/miljöanläggning	0	47 894
Dörrar och lås/porttele	8 916	14 527
Övriga gemensamma utrymmen	9 375	0
VA	0	7 485
El	16 835	7 411
Hissar	240 278	104 746
Fasader	56 175	0
Fönster	20 495	0
Gård/markytor	1 389	0
Summa	**380 024**	**197 260**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	107 034	0
Fasader	0	88 000
Summa	**107 034**	**88 000**

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	120 813	123 815
Uppvärmning	578 074	563 659
Vatten	298 112	276 498
Sophämtning	36 992	59 092
Summa	**1 033 991**	**1 023 064**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	43 636	40 880
Tomträttsavgälder	236 016	236 016
Bredband/Kabeltv	112 256	109 518
Fastighetsskatt	130 622	126 456
Summa	**522 530**	**512 870**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	4 613	624
Övriga förvaltningskostnader	106 381	89 438
Juridiska kostnader	37 938	29 532
Revisionsarvoden	24 292	20 000
Ekonomisk förvaltning	86 848	83 980
Konsultkostnader	0	4 000
Medlems- & föreningsavg	38 858	26 145
Summa	**298 929**	**253 719**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	89 732	85 950
Övriga arvoden	0	95 404
Löner, arbetare	50 515	0
Sociala avgifter	44 843	48 966
Summa	**185 090**	**230 320**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	220 418	236 819
Övriga räntekostnader	1 383	334
Summa	**221 801**	**237 153**

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 943 405	23 943 405
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**23 943 405**	**23 943 405**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 885 311	-9 417 863
Årets avskrivning	-467 448	-467 448
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 352 759**	**-9 885 311**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 590 646**	**14 058 094**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 395 000	30 624 000
Taxeringsvärde mark	14 268 000	15 910 000
Summa	**51 663 000**	**46 534 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	18 755	26 698
Övriga fordringar	0	1 370
Nabo Klientmedelskonto	481 886	740 569
Borgo	-3	1 017 399
Summa	**500 638**	**1 786 036**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 421	43 863
Fastighetsskötsel	0	19 370
Försäkringspremier	14 684	14 268
Tomträtt	78 672	78 672
Förvaltning	904	29 373
Summa	**126 681**	**185 546**

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
SEB	2026-05-28	2,76 %	2 929 416	2 969 416
SEB	2024-09-28	4,30 %		1 591 748
SEB	2026-03-28	2,72 %	2 956 000	2 996 000
SEB	2026-03-28	2,72 %	1 666 000	1 666 000
Summa			**7 551 416**	**9 223 164**
Varav kortfristig del			7 551 416	9 223 164

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 151 416 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 952
El	8 611	8 953
Uppvärmning	25 992	24 553
Utgiftsräntor	36 334	53 399
Vatten	75 081	74 333
Sociala avgifter	26 567	26 567
Förutbetalda avgifter/hyror	177 876	301 948
Löner	84 985	84 985
Beräknat revisionsarvode	11 630	11 630
Summa	**447 076**	**588 320**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	19 539 000	19 539 000
Varav i eget förvar	-1 483 000	-1 483 000
Summa	**18 056 000**	**18 056 000**

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 3% från 2026-01-01

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften. Årsredovisningen innehåll blev godkänt 2026-01-16.

Malmö

Camilla Lise-Lott Westin
Styrelseledamot

Erika Görjevik
Styrelseledamot

Eva Nordbeck
HSB-ledamot

Jonas Isgren
Ordförande

Josefina Thorén
Styrelseledamot

Rickard Ahlandsberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gustav Lindblom
Internrevisor

BoRevision
Valon Gashi
Extern revisor

SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.01.2026 09:12

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 20.01.2026 09:29

DOCUMENT ID:
rkbHR33hBbx

ENVELOPE ID:
SySCnh3SZe-rkbHR33hBbx

DOCUMENT NAME:
HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö, 746000-599 9 - Årsredovisning 2025.pdf
17 pages

SHA-512:
d3a950394a315954d90042b7b088ff42dd2699af852db4 280bf90c37ec639163cd5794b9d379eebd786350b4f6a7 7d38be51eabc82c0a44fc60680fb862aa844

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS ISGREN	**Signed**	**20.01.2026 11:21**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	20.01.2026 11:18	Low	
2. SVEN GÖRAN RICKARD A HLANDSBERG	**Signed**	**20.01.2026 11:42**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	20.01.2026 11:38	Low	
3. Ingrid Josefina Thorén	**Signed**	**20.01.2026 13:05**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	20.01.2026 09:31	Low	
4. Eva Christina Nordbeck	**Signed**	**20.01.2026 14:07**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	20.01.2026 09:29	Low	
5. Erika Charlotte Lisbeth Gö	**Signed**	**20.01.2026 17:09**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	20.01.2026 16:59	Low	
6. Camilla Lise-Lott Westin	**Signed**	**21.01.2026 15:21**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	21.01.2026 14:28	Low	
7. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	**Signed**	**21.01.2026 17:37**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	21.01.2026 17:34	Low	IP: 212.247.98.118
8. GUSTAV LINDBLOM	**Signed**	**22.01.2026 09:12**	**eID**	**Swedish BankID**
	Authenticated	22.01.2026 09:12	Low	

* 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

Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö, org.nr. 746000-5999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 2025 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

B1IBA322rZg-H1XrCh2nBbe

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 Bostadsrättsförening Dadeln i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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, 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Lindblom
Av föreningen vald revisor

B1IBA322rZg-H1XrCh2nBbe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.01.2026 18:52

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 20.01.2026 09:29

DOCUMENT ID:
H1XrCh2nBbe

ENVELOPE ID:
B1lBA322rZg-H1XrCh2nBbe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024-25 HSB Brf Dadeln i Malmö.pdf
2 pages

SHA-512:
5ceefed4390738f0024e61c893a1817c970ded7c4293bdce4214134bfe85d0ea7de8e2b0ac3a4336e5273ff75db1a2b2097f0d7109bbc33aa97603f60b05e4e3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	21.01.2026 17:37	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	21.01.2026 17:34	Low	IP: 212.247.98.118
2. GUSTAV LINDBLOM	Signed	21.01.2026 18:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.01.2026 18:52	Low	

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

Attachments

No attachments 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

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