



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dadeln 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 5
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

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-29 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dadeln 24	2004	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1979.

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

Byggnadernas totalyta är 4 753 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aris Bolotis	Ordförande
Florent Torres	Styrelseledamot
Martin Ornstein Fredlund	Styrelseledamot
Ola Hindmo	Styrelseledamot
Olivier Lescop	Styrelseledamot
Claudette Kirnbauer Plauchu	Styrelseledamot
Amparo Ortega Rayo	Suppleant
Hanna Jeppsson	Suppleant
Lars Joacim Argelius	Suppleant

Valberedning

Lars Holmkvist
Micael Nord

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman teckas av två i förening av styrelseledamoterna

Revisorer

Birgitta Malm Internrevisor
Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-20. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 339 000 kr, detta motsvarar 322 kr per kvm.

Underhållskostnaden beräknas uppgå till 462 000 kr/ år och investeringskostnaden beräknas uppgå till 877 000 kr/år.

Utförda historiska underhåll

1982	●	El - byte ledning
2004	●	Renovering skyltfönster
2007	●	Underhåll vattenstammar
2008	●	Ompackning värmeanläggning
2010	●	Ventilation, OVK
2011	●	Byte takpannor
2012	●	Installation bredband
2014	●	Spolning avloppsstammar
2016	●	Efterspänning eltavlor i källaren
2017	●	OVK
2018	●	Installation av ny ventilationsfläkt på taket till Industrigatan 2b Estetisk ytrenovering av skadade innertak i trappuppgångarna till Föreningsgatan 48c, 50a och 52b
2019	●	Byte bokningssystem till tvättstuga
2020-2021	●	Stambyte av tappvattenledningar
2022-2023	●	Omläggning papptak Byte av stuprör Ny putsfasad Fönsterbyte
2023	●	Kontroll Hissar OVK
2024	●	Relining vertikala stammar och stick
2025	●	Byte av ventilationsaggregat gällande hyreslokaler Fortsatt arbete med relining

Planerade underhåll

2025-2026	●	Ventilation hyreslokaler
-----------	---	--------------------------

Avtal med leverantörer

Relining Repipe AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning om 5% från februari 2025, detta mot bakgrund av ökade kostnader för föreningen samt för att säkra framtida underhåll.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 169 102	5 303 543	4 654 371	4 129 145
Resultat efter fin. poster	1 106 943	246 277	-2 225 861	-19 497 359
Soliditet (%)	20	18	18	15
Yttre fond	2 026 382	1 637 894	1 637 894	2 063 587
Taxeringsvärde	93 871 000	68 089 000	68 089 000	68 089 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 095	1 048	903	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,8	78,8	76,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 710	11 730	11 750	14 507
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 825	9 842	9 859	11 546
Sparande / kvm totalyta, kr	506	196	35	61
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	37	40	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	156	161	144	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	41	24	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	239	208	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,69	2,75	-
Räntekänslighet (%)	10,69	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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 640 638	-	-	31 640 638
Upplåtelseavgifter	6 382 369	-	-	6 382 369
Fond, yttre underhåll	1 637 894	-73 512	462 000	2 026 382
Balanserat resultat	-28 800 774	319 789	-462 000	-28 942 985
Årets resultat	246 277	-246 277	1 106 943	1 106 943
Eget kapital	11 106 404	0	1 106 943	12 213 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 480 985
Årets resultat	1 106 943
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-462 000
Totalt	-27 836 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-27 836 042

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 169 103	5 303 543
Övriga rörelseintäkter	3	1 678 123	0
Summa rörelseintäkter		6 847 226	5 303 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 410 796	-2 122 774
Övriga externa kostnader	9	-423 383	-585 199
Personalkostnader	10	-86 394	-113 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 296 965	-610 380
Övriga rörelsekostnader		-67 952	0
Summa rörelsekostnader		-4 285 489	-3 432 062
RÖRELSERESULTAT		2 561 737	1 871 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 766	102 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 474 560	-1 727 463
Summa finansiella poster		-1 454 793	-1 625 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 106 943	246 277
ÅRETS RESULTAT		1 106 943	246 277

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	55 567 036	52 411 264
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	0	3 187 940
Summa materiella anläggningstillgångar		55 567 036	55 599 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 567 036	55 599 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107 926	179 378
Övriga fordringar	15	4 011 112	3 986 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	328 806	314 784
Summa kortfristiga fordringar		4 447 844	4 480 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 447 844	4 480 430
SUMMA TILLGÅNGAR		60 014 879	60 079 634

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 023 007	38 023 007
Fond för yttre underhåll		2 026 382	1 637 894
Summa bundet eget kapital		40 049 389	39 660 901
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-28 942 985	-28 800 774
Årets resultat		1 106 943	246 277
Summa ansamlad förlust		-27 836 042	-28 554 497
SUMMA EGET KAPITAL		12 213 347	11 106 404
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 027 893	37 727 893
Övriga långfristiga skulder		43 546	24 485
Summa långfristiga skulder		30 071 439	37 752 378
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 672 000	9 052 000
Leverantörsskulder		264 250	1 325 093
Skatteskulder		43 733	25 213
Övriga kortfristiga skulder		81 547	146 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	668 563	672 540
Summa kortfristiga skulder		17 730 093	11 220 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 014 879	60 079 634

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 561 737	1 871 480
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 296 965	610 380
	3 858 702	2 481 860
Erhållen ränta	19 766	102 260
Erlagd ränta	-1 475 557	-1 727 463
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 402 911	856 657
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-804 632	-384 603
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 109 762	557 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	488 517	1 029 094
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 264 797	-3 187 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 264 797	-3 187 940
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Depositioner	19 061	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 939	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-837 219	-2 238 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 683 970	5 922 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 846 752	3 683 970

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dadeln 24 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1).

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv 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:

Stomme och grund	1,51 %
Yttertak	2,15 %
Fasader	2,32 %
Balkonger	3,18 %
Fönster	2,26 %
Stamledningar Värme	2,45 %
Styr & övervakning	2,39 %
Ventilation	3,43 %
El	12,27 %
Stamledningar VA	2,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 288 336	4 101 732
Hysesintäkter bostäder	209 592	209 592
Hysesintäkter lokaler, moms	532 988	859 372
Deb. fastighetsskatt, moms	27 950	47 882
Bredband	78 365	78 396
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-21 896
Vatten, moms	3 249	4 693
Påminnelseavgift	2 040	2 220
Dröjsmålsränta	126	156
Pantsättningsavgift	6 468	7 209
Överlåtelseavgift	8 783	7 045
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	2 646	1 225
Andrahandsuthyrning	8 559	5 870
Öres- och kronutjämnning	1	-2
Summa	5 169 103	5 303 543

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	852 158	0
Försäkringsersättning	23 756	0
Återbäring försäkringsbolag	5 918	0
Återvunnen moms	796 291	0
Summa	1 678 123	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 567	2 894
Städning enligt avtal	83 461	80 409
Städning utöver avtal	0	23 200
Besiktningar	104 775	5 632
Hissbesiktning	11 745	11 228
Bevakning	3 431	0
Myndighetstillsyn	0	4 428
Gårdkostnader	15 076	275
Snöröjning/sandning	16 393	23 996
Serviceavtal	15 445	8 421
Förbrukningsmaterial	7 358	2 227
Summa	260 251	162 711

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	52 393
Tvättstuga	1 828	0
Sophantering/återvinning	0	2 631
Dörrar och lås/porttele	10 026	10 561
VVS	7 291	104 962
Elinstallationer	53 668	5 834
Hissar	22 528	18 204
Vattenskada	7 837	2 765
Skador/klotter/skadegörelse	67 577	15 238
Summa	170 755	212 588

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	73 710
Summa	0	73 710

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	155 954	175 477
Uppvärmning	739 153	765 923
Vatten	201 748	196 831
Sophämtning/renhållning	61 379	59 487
Grovsopor	7 307	6 934
Summa	1 165 541	1 204 652

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 574	0
Skadedjursförsäkring	7 413	0
Självrisk	47 482	0
Tomträttsavgäld	456 052	229 145
Kabel-TV	42 996	32 189
Bredband	44 969	46 683
Samfällighetsavgifter	610	0
Fastighetsskatt	154 153	136 390
Korr. fastighetsskatt	0	24 706
Summa	814 249	469 113

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 260	1 845
Juridiska åtgärder	59 411	129 980
Inkassokostnader	8 662	10 887
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	40 569	201 444
Revisionsarvoden extern revisor	25 061	24 956
Styrelseomkostnader	924	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 652
Föreningskostnader	6 515	9 852
Förvaltningsarvode enl avtal	155 602	150 650
Överlåtelsekostnad	10 064	9 996
Pantsättningskostnad	12 369	6 880
Korttidsinventarier	870	0
Administration	19 673	5 540
Konsultkostnader	80 403	31 517
Summa	423 383	585 199

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 560	87 863
Arbetsgivaravgifter	15 834	25 847
Summa	86 394	113 710

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 474 537	1 727 246
Dröjsmålsränta	23	235
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-18
Summa	1 474 560	1 727 463

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 037 420	61 037 420
Föregående års inköp	3 187 940	0
Årets inköp	1 264 797	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 490 157	61 037 420
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 626 157	-8 015 777
Årets avskrivning	-1 296 965	-610 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 923 122	-8 626 157
Utgående restvärde enligt plan	55 567 036	52 411 264
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 400 000	41 528 000
Taxeringsvärde mark	30 471 000	26 561 000
Summa	93 871 000	68 089 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 082	162 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	162 082	162 082
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-162 082	-162 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-162 082	-162 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	3 187 940	0
Årets investeringar	0	3 187 940
Omfört till Byggnad	-3 187 940	0
Summa pågående arbeten	0	3 187 940

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 164 360	302 298
Transaktionskonto	529 122	430 183
Borgo räntekonto	2 317 629	3 253 788
Summa	4 011 112	3 986 268

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 457	13 612
Förutbet försäkr premier	61 703	60 875
Förutbet kabel-TV	10 930	10 791
Förutbet tomträttsavgäld	229 145	229 145
Förutbet bredband	3 571	0
Upplupna intäkter	0	361
Summa	328 806	314 784

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-11-09	3,00 %	8 972 000	8 972 000
SBAB	2026-09-15	2,81 %	8 972 000	8 972 000
SBAB	2027-11-09	2,89 %	11 024 893	11 024 893
SBAB	2026-11-09	2,95 %	7 700 000	7 780 000
SBAB	2027-09-14	3,01 %	10 031 000	10 031 000
Summa			46 699 893	46 779 893
Varav kortfristig del			16 672 000	9 052 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 299 893 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 866	415
Uppl kostn el	11 583	19 827
Uppl kostnad Värme	105 817	89 812
Uppl kostn räntor	-997	0
Uppl kostn vatten	16 709	15 558
Uppl kostnad Sophämtning	4 756	1 764
Uppl kostnad arvoden	70 560	102 468
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 874	31 765
Förutbet hyror/avgifter	428 395	410 931
Summa	668 563	672 540

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förlikningsavtal har nåtts gällande den juridiska processen mot JM.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Aris Bolotis
Ordförande

Claudette Kirnbauer Plauchu
Styrelseledamot

Florent Torres
Styrelseledamot

Martin Ornstein Fredlund
Styrelseledamot

Ola Hindmo
Styrelseledamot

Olivier Lescop
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor

Birgitta Malm
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 08:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 14:12

DOCUMENT ID:

rJeihqJMyfe

ENVELOPE ID:

Bki3ckGkfl-rJeihqJMyfe

DOCUMENT NAME:

Brf Dadeln 24, 769610-7296 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

94c39f2e3a771606626424eb519ce2b4d7192f0f6516f4a
8e9e9a1933ca0eb75c96a90301f30f430a91f535af93d1b
2d1c6a23965c6c95884f9881fad0bbb0c8

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. Aris Bolotis a.bolotis@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:19 13.05.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.195
2. FLORENT TORRES florent.torres33@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:31 13.05.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.176
3. OLIVIER LESCOP olivierlescop@icloud.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:27 13.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.168
4. OLA HINDMO ola_hindmo@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 21:31 13.05.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.165
5. Martin Ornstein Fredlund martin.fredlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 21:46 13.05.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.140.175
6. CLAUDETTE KIRNBAUER PLAUCHU claudettekirnbauer@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 08:10 15.05.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.92.179
7. BIRGITTA MALM birgittamlm898@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:23 15.05.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.36.70
8. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 08:46 18.05.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 151.70.130.136

* 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 Bostadsrättsföreningen Dadeln 24, org.nr 769610-7296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dadeln 24 för år 2025.

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 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 *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Dadeln 24 för år 2025 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 08:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.05.2026 14:12

DOCUMENT ID:

Byfj35JG1MI

ENVELOPE ID:

SJs39yfJzg-Byfj35JG1MI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Dadeln 24.pdf

2 pages

SHA-512:

4dcd181cb7789bbf8b764e9ac16608bb15641dd021d50
1d314cdfc211bce9560553be70ff3fd4afced16672cbc0b
4e945826a1e7d6fa9667ffebac9bfb8f417a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA MALM	Signed	15.05.2026 10:20	eID	Swedish BankID
birgittamlm898@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 10:16	Low	IP: 90.142.36.70
2. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	18.05.2026 08:46	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	18.05.2026 08:46	Low	IP: 151.70.130.136

* 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