



ÅRSREDOVISNING

2019-09-01---2020-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
DADELN I MALMÖ**

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@dadeln.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Dadeln i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades år 1948. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-14.

Föreningen äger byggnaden med beteckningen Friheten 1, Malmö kommun. Föreningens gatuadresser är Amiralsgatan 85A-H, 214 37 Malmö.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Jonas Isgren	Ordförande	2022
Rickard Ahlandsberg	Vice ordförande	2022
Camilla Westin	Ledamot/studieorganisatör	2021
Sara Hanevik	Ledamot/sekretare	2021
Ann-Britt Blixt	Utsedd av HSB Malmö	
Lynda Rowett	Suppleant	2021
Josefina Thorén	Suppleant	2022

I tur att avgå till nästa föreningsstämma är Camilla Westin, Sara Hanevik och Lynda Rowett. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening; Camilla Westin, Rickard Ahlandsberg, Sara Hanevik och Jonas Isgren.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning under året har varit Marcus Hansson och Fredrik Tiberg.

Representanter i HSB fullmäktige

Jonas Isgren är ordinarie representant och Rickard Ahlandsberg är suppleant.

Vicevärd

Lynda Rowett har varit vicevärd under året.

Förvaltning

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

Information om fastigheten

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

Föreningens byggnad färdigställdes år 1948 och värdeåret för fastighetsbeskattning är 1971. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett bostadshus med totalt 8 stycken trapphus, som innehåller totalt 58 stycken lägenheter och 3 stycken lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 228 kvm och lokalytan är 348 kvm. Antalet p-platser som hyrs ut uppgår till 39 stycken.

Lägenhetsfördelning

46 stycken 2 rum och kök

12 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-01-14. 16 medlemmar var närvarande och 16 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Vi har en trädgårdsgrupp i föreningen. Kontakta Camilla Westin för ytterligare information.

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen utför besiktning av fastigheten löpande tillsammans med HSB Malmö.

Underhåll och underhållsplan

Inga större reparationer eller underhåll har utförts under året, men vi kommer renovera imkanalerna under 2020/2021. Ytterligare information kommer att delas ut. I övrigt följer vi Repabs underhållsplan och 10-årskalkyl.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

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

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Renovering av hissar	2020-2030	Efter behov
Fasadrenovering	2020-2030	Efter behov

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 68 (68) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 8 (7) st. överlåtelse varav en genom gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och t.ex. renoveringen av imkanalerna kommer att finansieras med egna medel.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2020 med 1 %. Årsavgifterna planeras att höjas med 1 % även i januari 2021.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	873	864	853	836	820
Nettoomsättning	3 389	3 349	3 306	3 224	3 162
Resultat efter finansiella poster	347	609	719	713	423
Totalt eget kapital	6 948	6 601	5 992	5 274	4 560
Balansomslutning	18 625	18 471	18 277	17 455	17 918
Soliditet	37,3%	35,7%	32,8%	30,2%	25,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	13 940	14 557	13 871	14 444	15 049
Taxeringsvärde, byggnader och mark	43 817	43 817	32 300	32 300	32 300
Taxeringsvärde, byggnader	21 107	27 107	22 957	22 957	22 957
Låneskuld	11 158	11 333	11 501	11 669	12 837
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 457	3 511	3 563	3 615	3 977
Belåningsgrad	25%	26%	36%	36%	40%
Amortering under året	175	168	168	1 168	168
Likvida medel	4 530	3 758	3 136	2 898	2 828
Likviditet	657%	39%	337%	441%	416%
Kassaflöde, kr/kvm	290	343	375	369	229
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	96	62	62	62	62

Bostadsyta: 3 228 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 348 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

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

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



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 665	3 576 524	2 324 903	609 034
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			609 034	-609 034
Årets avsättning enl. UH-plan		344 000	-344 000	
Årets uttag motsv. per. UH		-44 731	44 731	
Årets resultat				347 125
Belopp vid årets utgång	90 665	3 875 793	2 634 668	347 125

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	2 933 937
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	44 731
Årets resultat	347 125
Summa	2 981 793

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 981 793
Summa	2 981 793

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



Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 389 340	3 349 367
Summa rörelseintäkter		3 389 340	3 349 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 025 959	-1 798 446
Periodiskt underhåll	4	-44 731	-16 384
Övriga externa kostnader	5	-29 392	-18 910
Personalkostnader och arvoden	6	-200 163	-192 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-616 564	-602 246
Summa rörelsekostnader		-2 916 809	-2 628 492
Rörelseresultat		472 531	720 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 989	14 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-128 395	-126 202
Summa finansiella poster		-125 406	-111 841
Resultat efter finansiella poster		347 125	609 034
Årets resultat		347 125	609 034



Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	13 940 485	14 557 049
Summa materiella anläggningstillgångar		13 940 485	14 557 049

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		13 941 185	14 557 749

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	151	163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	153 528	155 606
Summa kortfristiga fordringar		153 679	155 769

Kassa och bank

Kassa och bank	13	4 529 730	3 757 777
Summa kassa och bank		4 529 730	3 757 777
Summa omsättningstillgångar		4 683 409	3 913 546

SUMMA TILLGÅNGAR

18 624 594

18 471 295

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		90 665	90 665
Fond för yttre underhåll		3 875 793	3 576 524
Summa bundet eget kapital		3 966 458	3 667 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 634 668	2 324 903
Årets resultat		347 125	609 034
Summa fritt eget kapital		2 981 793	2 933 937
Summa eget kapital		6 948 251	6 601 126

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	10 963 164	1 706 748
Summa långfristiga skulder		10 963 164	1 706 748

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	195 000	9 626 088
Leverantörsskulder		57 065	63 127
Aktuella skatteskulder		14 285	12 492
Övriga skulder	16	36 000	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	410 829	425 714
Summa kortfristiga skulder		713 179	10 163 421

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 624 594

18 471 295

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BRFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktnad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,23 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsplanen beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 063 280 kr.



Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgift, bostäder	2 817 523	2 789 627
Årsavgift, lokaler	340 237	336 868
Hysesintäkter, lokaler	157 531	154 699
Hysesrabatter, lokaler	-23 683	-20 000
Vatten, lokaler	3 600	3 600
Värme, lokaler	14 400	14 400
Fastighetsskatt, lokaler	9 714	9 116
Hyra p-platser	45 440	45 170
Övrigt	24 578	15 887
Summa	3 389 340	3 349 367

Not 3 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	304 387	173 099
El	92 445	97 726
Uppvärmning	420 608	456 884
Vatten och avlopp	168 047	132 992
Avfallshantering och container	56 221	59 061
Fastighetsförsäkring	30 910	29 060
Snörenhållning	0	2 975
Kabel TV	34 095	33 370
Bredband	80 040	80 040
Fastighetsskötsel och städning	290 398	282 022
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	111 052	108 036
Tomträttsavgäld	236 016	158 796
Underhållsplan	7 865	7 663
Driftsuppföljning / elavläsning	42 596	41 764
Förvaltningskostnader	72 675	69 991
Medlemsavgift, HSB Malmö	17 430	26 145
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	32 600	0
Övriga	28 574	38 822
Summa	2 025 959	1 798 446



Specificering av löpande underhåll

Material	2 546	2 399
Bostäder VVS	11 221	7 174
Bostäder golv	0	10 250
Lokaler	0	3 544
Gemensamma utrymmen	43 929	15 488
VA/sanitet, värme och el	13 236	32 900
Tele/TV/porttelefon	0	7 603
Hissar	158 116	86 865
Lås och larm	15 611	2 382
Fastighet utvändigt	30 646	1 063
Markytor	29 082	0
Underhåll p.g.a. skadegörelse	0	2 738
Försäkringsskador	0	693
Summa	304 387	173 099

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	44 731	16 384
Summa	44 731	16 384

Specificering periodiskt underhåll

Montering av nya radiatorer	0	16 384
Tvättmaskin	44 731	0
Summa	44 731	16 384

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Extern revisor	15 500	14 850
Konsultarvode	11 250	0
Övrigt	2 642	4 060
Summa	29 392	18 910

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	76 184	75 067
Föreningsvald revisor	4 242	4 092
Valberedning	3 181	3 071
Vicevärd förtroendevald	71 100	68 250
Förlorad arbetsförtjänst	1 350	1 500
Kostandsersättning för telefon	1 500	1 500
Sociala avgifter	42 606	39 026
Summa	200 163	192 506

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ränteintäkter från placeringar	2 989	14 361
Summa	2 989	14 361

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	128 321	126 202
Övriga	74	0
Summa	128 395	126 202



Not 9 Byggnader

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

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 743 585	20 716 000
Utrangeringar	0	-261 016
Omklassificeringar	0	1 288 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 743 585	21 743 585
Ingående avskrivningar	-7 186 536	-6 845 306
Försäljningar/utrangeringar	0	261 016
Årets avskrivningar	-616 564	-602 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 803 100	-7 186 536
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark (tomträtt)	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	0	0
Utgående redovisat värde byggnader	13 940 485	14 557 049
Taxeringsvärden byggnader	27 107 000	27 107 000
Taxeringsvärden mark	16 710 000	16 710 000
Summa	43 817 000	43 817 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Andel i Fonus	200	200
Summa	700	700

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	151	163
Summa	151	163



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Försäkringspremier	10 564	9 782
Kabel-TV	2 872	2 798
Bredband	6 670	6 670
Fastighetsskötsel	17 629	17 115
Tomträttsavgäld	78 672	78 672
Ränteintäkter	6 933	11 722
Övriga	30 188	28 847
Summa	153 528	155 606

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
SEB, transaktionskonto	756 481	1 491 751
SBAB, placeringskonto	3 772 803	2 265 025
Handkassa	446	1 001
Summa	4 529 730	3 757 777

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-08-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-08-31	Nästa års amortering
Swedbank	1,21 %	2021-09-24	1 706 748	115 000
SEB	0,99 %	2023-03-28	3 166 000	0
SEB	0,99 %	2024-05-28	3 129 416	40 000
SEB	1,33 %	2025-03-28	3 156 000	40 000
Summa			11 158 164	195 000

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 10 963 164 (1 706 748) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 195 000 (9 626 088) kronor. På balansdagen utgör 195 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 174 672 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 10 183 164 (10 400 000) kronor.

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	19 539 000	19 539 000
varav i eget förvar	-1 483 000	-1 483 000
Summa	18 056 000	18 056 000

Not 16 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Deposition, hyra	36 000	36 000
Summa	36 000	36 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

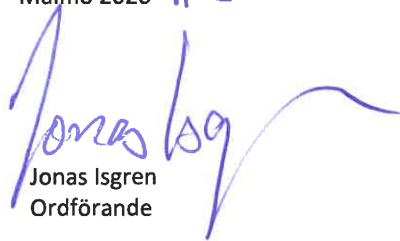
	2020-08-31	2019-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	260 594	268 444
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	5 766
Extern revision	15 250	14 500
Styrelsearvode	82 396	78 262
Sociala avgifter	27 196	21 014
Räntekostnad	21 232	21 853
Övriga arvoden	4 161	7 161
Övriga	0	8 714
Summa	410 829	425 714

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

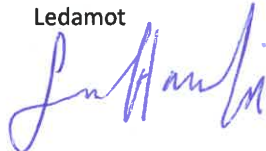


Malmö 2020- 11-2


Jonas Isgren
Ordförande


Rickard Ahlandsberg
Vice ordförande

Sara Hanevik
Ledamot



Ann-Britt Blixt
Ledamot

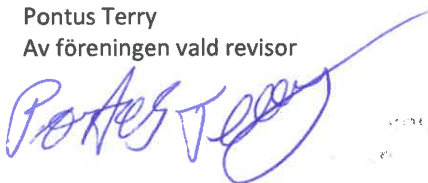


Camilla Westin
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 11-12

Pontus Terry
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision Sverige AB



Rebecka Nilsson
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dadeln i Malmö för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

Revisor 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dadeln i Malmö för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den 12/11-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rebecka Nilsson
Av föreningen vald revisor



Pontus Tery
Av föreningen vald revisor