



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Dadeln 24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Dadeln 24, Malmö kommun, som registrerades hos PRV den 26 mars 2004, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Micael Nord	Ordförande	Ordf. fr.o.m. 2023-01-25
Aris Bolotis	Sekreterare	Sekr. fr.o.m. 2023-01-25
Linda Silverhall	Kassör	Kassör fr.o.m 2023-01-25
Linn Broman	Ledamot	Ledamot fr.o.m. 2023-01-25
Bo Lennart Johansson	Ledamot	
Hampus Sundén	Ledamot	
Ivan Vikland	Ledamot	
Maria Eriksson Sigfrids	Suppleant	
Carl-Johan Heinze	Suppleant	
Hanna Jeppsson	Suppleant	Suppleant fr.o.m. 2023-01-25

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**Johan Malmqvist  
Birgitta MalmOrdinarie Extern  
Ordinarie Intern

Ernst &amp; Young AB

**Valberedning**My Brusewitz  
Herman Eklund

Samman kallande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-25. Extra stämma med anledning av fyllnadsval till styrelsen .

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dadeln 24	2004	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

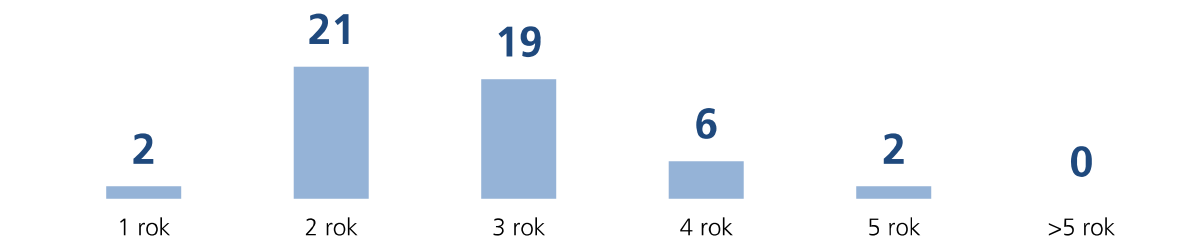
Uppvärmning sker via fjärrvärme med radiatorer.

Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 753 m<sup>2</sup>, varav 4 186 m<sup>2</sup> utgör boyta och 567 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mårtenssons trafikskola KB	188 m <sup>2</sup>	2022-05-31
Christian Svensson/Bröderna Bläck	78 m <sup>2</sup>	2023-12-31
SB Designs Sweden AB	51 m <sup>2</sup>	2024-11-30
Slojewski Fabian Sebastian	55 m <sup>2</sup>	2023-04-30
MCH Entreprenad i Småland AB	106 m <sup>2</sup>	2025-01-31
Meinhardt Magda Maria	33 m <sup>2</sup>	2023-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Omläggning papptak	2022
Fönsterbyte	2022
Byte av stuprör	2022
Ny putsfasad	2022
Stambyte av tappvattenledningar	2020 - 2021
Byte bokningssystem till tvättstuga	2019
Installation av ny ventilationsfläkt på taket till Industrigatan 2b	2018
Estetisk ytrenovering av skadade innertak i trappuppgångarna till Föreningsgatan 48c, 50a och 52b	2018
OVK	2017
Efterspänning eltavlor i källaren	2016
Spolning avloppsstammar	2014
Installation bredband	2012
Byte takpannor	2011
Ventilation, OVK	2010
Ompackning värmearläggning	2008
Underhåll vattenstammar	2007
Renovering skyltfönster	2004
El - byte ledning	1982
Planerat underhåll	År
Statuskontroll värmeledningssystem	2023
Förstudie byte av dränering	2023
OVK	2023
Statuskontroll hissar	2023
Byta dagvattenledning i mark	2024-2025
Byte dränering	2024-2025
Byte dagvattenledning	2024-2025
Relina avloppsledning i bottenplatta	2025
Byte av hissmaskin	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	ClockRent städfirman CR i Malmö AB
Hisservice & jour	Hiss i Skåne
Klottersanering	Saneringskompaniet AB
Störningsjour	Security assistance
Kabel-tv	Com Hem
Bredband	Bahnhof AB
El	E-On
Trädgårdsskötsel	Skåne trädgårdsplan AB
Tomträttsavtal	Malmö kommun
Teknisk förvaltning	SBC
Projektledning underhåll	SBC

## Föreningens ekonomi

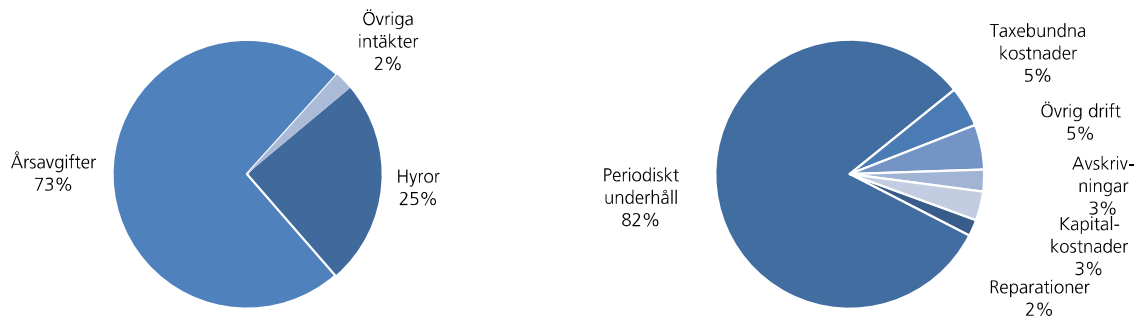
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 497 725</b>	<b>5 826 761</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 131 305	4 028 439
Finansiella intäkter	4 796	975
Ökning av långfristiga skulder	25 911 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 507 984	0
	<b>31 555 084</b>	<b>4 029 414</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	22 198 967	3 734 124
Finansiella kostnader	824 117	259 208
Ökning av kortfristiga fordringar	321 084	2 152
Minskning av långfristiga skulder	0	131 250
Minskning av kortfristiga skulder	0	231 717
	<b>23 344 169</b>	<b>4 358 451</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>13 708 640</b>	<b>5 497 725</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>8 210 915</b>	<b>-329 037</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har dominerats av det omfattande projektet att byta fönster, papptak och fasad. Totalentreprenör för arbetet har varit Otto Magnusson Bygg AB, som upphandlades under 2021. Samtliga fönster förutom skyltfönstren till lokalerna har bytts ut, papptaken mot innergården har lagts om och hela fasaden runt om huset har förnyats. Till detta har häng- och stuprännor bytts liksom plåtdetaljer på tak och väggar samt vid fönster och balkonger. I samband med arbetet har även tidigare skador i lägenheter och trapphus som uppkom i samband med JM:s bygge på grannfastigheten åtgärdats.

Projektet har präglats av stora och återkommande förseningar; hela projektet skulle vara klart i juli månad men är ännu inte helt klart vid årets slut. Samarbetet med totalentreprenören har återkommande varit mycket problematiskt. Föreningen har upplevt en mycket undermålig projektledning med ständiga oklarheter, bristande transparens och en nästintill obefintlig information till styrelse och boende om projektets framdrift.

Vid 2022 års slut är projektet ännu inte avslutat. Inom flera områden har projektet levererats med tydliga kvalitetsbrister och en hel del mindre arbeten kvarstår. Föreningen för, med stöd av jurist, samtal med totalentreprenören om hur projektet ska avslutas och regleras på ett för båda parter acceptabelt sätt. Totalentreprenören är godkänd av extern besiktningsman och vissa åtgärder kvarstår. Föreningen kommer att följa redan identifierade och eventuella tillkommande brister noga under garantitiden.

I samband med omläggning av papptak undersökte föreningen möjligheten att installera solceller. Styrelsen valde dock att gå vidare utan installation av solceller, framför allt för hög etableringskostnad i relation till lång intjäningstid. Detta också i ljuset av flera andra större investeringar som gjorts eller som väntar kommande år.

Under året har det förekommit en del vattenläckor i fastigheten. Flertalet skedde under våren då papptaken mot innergården ännu inte var renoverade. Ett par andra mindre vattenläckor har förekommit och hanterats.

Ett par indikationer på råttor i avloppsstammarna har förekommit. Styrelsen beslutade därför att installera råttstopp i samtliga avloppsstammar, något som färdigställdes under hösten.

En av lokalerna hyrdes olovligen ut i andra hand periodvis under året. Styrelsen har haft samtal med primärhyresgäst och landat i att gällande hyreskontakt avslutas i förtid under våren 2023. Arbetet med att finna en ny hyresgäst till lokalen har inletts.

En av föreningens tre kvarvarande hyresrätter blev ledig under året. Föreningen har försålt lägenheten under hösten 2022 och ny medlem i föreningen tillträder i januari 2023.

En ny hemsida har skapats för föreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	798	771	740	711
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 052	1 092	959	881
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 507	7 658	7 692	7 739
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	28	22	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	128	121	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	27	25	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	173	55	87	75
Soliditet (%)	15	50	50	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19 497	-574	-3 776	-513
Nettoomsättning (tkr)	4 129	4 027	3 797	3 586

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 739 802	0	0	30 739 802
Upplåtelseavgifter	4 483 205	0	0	4 483 205
Fond för yttre underhåll	2 063 587	1 637 894	-1 019 458	1 445 151
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 286 594</b>	<b>1 637 894</b>	<b>-1 019 458</b>	<b>36 668 158</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 503 247	-1 637 894	445 166	-6 310 519
Årets resultat	-19 497 359	-19 497 359	574 292	-574 292
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-27 000 606</b>	<b>-21 135 253</b>	<b>1 019 458</b>	<b>-6 884 811</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 285 988</b>	<b>-19 497 359</b>	<b>0</b>	<b>29 783 347</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-19 497 359
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 865 353
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 637 894
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-27 000 606</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

2 063 587
<b>-24 937 019</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	4 129 145	4 026 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 160	1 649
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 131 305</b>	<b>4 028 439</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-21 675 349	-3 147 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-418 489	-469 904
Personalkostnader	Not 6	-105 130	-116 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-610 374	-610 374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 809 342</b>	<b>-4 344 498</b>

**RÖRELSERESULTAT****-18 678 037**      **-316 059****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 796	975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-824 117	-259 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-819 322</b>	<b>-258 233</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-19 497 359**      **-574 292****ÅRETS RESULTAT****-19 497 359**      **-574 292**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	53 632 024	54 242 398
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>53 632 024</b>	<b>54 242 398</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>53 632 024</b>	<b>54 242 398</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		186 475	40 992
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	13 894 579	4 869 792
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>14 081 054</b>	<b>4 910 784</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	638 271
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>638 271</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 081 054</b>	<b>5 549 055</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 713 078</b>	<b>59 791 453</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 223 007	35 223 007
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 063 587	1 445 151
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 286 594</b>	<b>36 668 158</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 503 247	-6 310 519
Årets resultat		-19 497 359	-574 292
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 000 606</b>	<b>-6 884 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 285 988</b>	<b>29 783 347</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 972 000	17 944 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 972 000</b>	<b>17 944 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	45 907 893	11 024 893
Leverantörsskulder		1 782 157	480 211
Skatteskulder		0	13 335
Övriga skulder		232 796	134 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	532 244	411 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>48 455 090</b>	<b>12 064 106</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 713 078</b>	<b>59 791 453</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 034 074	2 917 379
Årsavgifter - bortfall	-15 003	0
Hyror bostäder	199 610	303 153
Hyror lokaler momspliktiga	821 054	755 878
Bredbandsintäkter	78 396	78 396
Hysesrabatt	-4 135	-39 865
Vatten-/värmeintäkter	4 332	4 332
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	7 535
Öresutjämnning	29	-18
	<b>4 129 145</b>	<b>4 026 791</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	2 160	1 649
	<b>2 160</b>	<b>1 649</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	5 853	8 125
	Snöröjning/sandning	18 449	40 398
	Städning entreprenad	74 117	72 236
	Städning enligt beställning	9 436	0
	Hissbesiktning	8 040	13 353
	Myndighetstillsyn	0	24 245
	Bevakning	0	10 152
	Gemensamma utrymmen	1 020	0
	Gård	11 599	2 499
	Serviceavtal	23 851	15 240
	Förbrukningsmateriel	167	2 987
		<b>152 533</b>	<b>189 236</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	17 659	8 758
	Brf Lägenheter	0	82 000
	Lokaler	20 121	0
	Tvättstuga	5 379	11 219
	Entré/trapphus	0	9 574
	Lås	3 605	6 925
	VVS	57 228	3 895
	Elinstallationer	215 649	41 378
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 938
	Bredband	0	1 179
	Hiss	57 537	38 637
	Skador/klotter/skadegörelse	16 740	18 409
	Vattenskada	77 480	33 552
		<b>471 398</b>	<b>259 464</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	19 178 453	0
	Stambyte	0	881 805
	Elinstallationer	0	51 493
	Tak	0	86 160
		<b>19 178 453</b>	<b>1 019 458</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	285 002	132 861
	Värme	622 515	606 698
	Vatten	144 891	126 349
	Sophämtning/renhållning	89 525	79 247
	Grovsopor	4 502	8 325
		<b>1 146 435</b>	<b>953 480</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 112	48 595
	Tomträttsavgäld	458 290	458 290
	Kabel-TV	37 836	36 136
	Bredband	47 452	46 636
		<b>595 690</b>	<b>589 657</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>130 840</b>	<b>136 270</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>21 675 349</b>	<b>3 147 564</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	621	2 502
	Tele- och datakommunikation	109	0
	Juridiska åtgärder	153 655	60 108
	Inkassering avgift/hyra	7 238	2 787
	Hysesförluster	1 140	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 941	0
	Föreningskostnader	1 192	6 148
	Fritids- och trivselkostnader	436	0
	Förvaltningsarvode	138 206	135 731
	Förvaltningsarvoden övriga	1 313	0
	Administration	18 124	5 372
	Korttidsinventarier	3 435	0
	Konsultarvode	61 079	257 257
		<b>418 489</b>	<b>469 904</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	79 998	90 140
	Sociala kostnader	25 132	26 516
		<b>105 130</b>	<b>116 656</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	610 374	610 374
		<b>610 374</b>	<b>610 374</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 037 420	61 037 420
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 037 420</b>	<b>61 037 420</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 795 022	-6 184 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-610 374	-610 374
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 405 397</b>	<b>-6 795 022</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 632 024</b>	<b>54 242 398</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 528 000	33 884 000
	Taxeringsvärde mark	26 561 000	25 248 000
		<b>68 089 000</b>	<b>59 132 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	62 600 000	52 800 000
	Lokaler	5 489 000	6 332 000
		<b>68 089 000</b>	<b>59 132 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 082	162 082
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>162 082</b>	<b>162 082</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-162 082	-162 082
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-162 082</b>	<b>-162 082</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	12 511	10 338
	Skattefordran	14 153	0
	Momsavräkning	159 275	0
	Klientmedel hos SBC	12 654 092	3 809 001
	Räntekonto hos SBC	1 054 548	1 050 453
		<b>13 894 579</b>	<b>4 869 792</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 445 151	3 566 188
	Reservering enligt stadgar	1 637 894	1 445 151
	Reservering av 2015 års resultat enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 019 458	-3 566 188
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 063 587</b>	<b>1 445 151</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	0,690 %	8 972 000	8 972 000	2024-10-16
	SBAB	2,520 %	11 024 893	11 024 893	2023-10-24
	SBAB	0,480 %	8 972 000	8 972 000	2023-10-16
	SBAB	2,330 %	7 940 000	0	2023-04-14
	SBAB	2,910 %	7 940 000	0	2023-05-22
	SBAB	2,280 %	10 031 000	0	2023-10-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 879 893</b>	<b>28 968 893</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 907 893	-11 024 893	
			<b>8 972 000</b>	<b>17 944 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 079 893 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	33 316 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	85 000	77 367
	Sociala avgifter	26 707	24 308
	Ränta	0	5 503
	Avgifter och hyror	357 017	304 373
	Juridiska åtgärder	6 707	0
	Byggnad	56 812	0
		<b>532 243</b>	<b>411 551</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Efter verksamhetsåret har arbetet med fönster-, tak- och fasadprojektet fortsatt, vilket beskrivits i tidigare avsnitt.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Micael Nord  
Ordförande

Aris Bolotis  
Sekreterare

Linda Silverhall  
Kassör

Linn Broman  
Ledamot

Bo Lennart Johansson  
Ledamot

Hampus Sundén  
Ledamot

Ivan Vikland  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Birgitta Malm  
Intern revisor

## 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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtröendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisionsbedömning 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 2022 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 revisionsbedömning i Sverige.

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

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

##### *Styrelsens ansvar*

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

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

##### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Birgitta Malm  
Förtroendevald revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 578 250	3 034 074	2 917 000
Årsavgifter - bortfall	0	-15 003	0
Hyror bostäder	141 750	199 610	305 000
Hyror lokaler momspliktiga	821 000	821 054	801 000
Bredbandsintäkter	79 668	78 396	78 000
Hyresrabatt	0	-4 135	0
Vatten-/värmeintäkter	5 000	4 332	5 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 970	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 818	0
Öresutjämning	0	29	0
Övriga intäkter	0	2 160	0
	<b>4 625 668</b>	<b>4 131 305</b>	<b>4 106 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-9 000	-5 853	-21 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-18 449	-21 000
Städning entreprenad	-80 000	-74 117	-77 000
Städning enligt beställning	0	-9 436	-2 000
Hissbesiktning	-16 000	-8 040	-9 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 020	0
Gård	-3 000	-11 599	-2 000
Serviceavtal	-40 000	-23 851	-37 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-167	-8 000
	<b>-201 000</b>	<b>-152 533</b>	<b>-192 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-255 000
Hyreslägenheter	0	-17 659	0
Lokaler	0	-20 121	0
Tvättstuga	0	-5 379	0
Lås	0	-3 605	0
VVS	0	-57 228	0
Elinstallationer	0	-215 649	0
Hiss	0	-57 537	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 740	0
Vattenskada	0	-77 480	0
	<b>-200 000</b>	<b>-471 398</b>	<b>-255 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-204 000	-19 178 453	-9 000 000
	<b>-204 000</b>	<b>-19 178 453</b>	<b>-9 000 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-250 000	-285 002	-110 000
Värme	-725 000	-622 515	-599 000
Vatten	-140 000	-144 891	-120 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-89 525	-77 000
Grovsopor	-10 000	-4 502	-7 000
	<b>-1 213 000</b>	<b>-1 146 435</b>	<b>-913 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-54 000	-52 112	-49 000
Tomträttsavgäld	-459 000	-458 290	-459 000
Kabel-TV	-40 000	-37 836	-52 000
Bredband	-52 000	-47 452	-66 000
	<b>-605 000</b>	<b>-595 690</b>	<b>-626 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-139 270	-130 840	-133 000
	<b>-139 270</b>	<b>-130 840</b>	<b>-133 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-621	-4 000
Tele- och datakommunikation	0	-109	-3 000
Juridiska åtgärder	-75 000	-153 655	-250 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-7 238	0
Hysesförluster	0	-1 140	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-31 941	-19 000
Föreningskostnader	-7 000	-1 192	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-436	-4 000
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-150 000	-138 206	-139 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 313	-1 000
Administration	-8 000	-18 124	-7 000
Korttidsinventarier	-3 000	-3 435	0
Konsultarvode	0	-61 079	-250 000
	<b>-270 000</b>	<b>-418 489</b>	<b>-683 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-86 000	-79 998	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-1 000
Övriga arvoden	-8 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-25 132	-21 000
	<b>-125 000</b>	<b>-105 130</b>	<b>-89 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-611 000	-610 374	-611 000
	<b>-611 000</b>	<b>-610 374</b>	<b>-611 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 568 270</b>	<b>-22 809 342</b>	<b>-12 502 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 057 398</b>	<b>-18 678 037</b>	<b>-8 396 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 548	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	246	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-1 339 208	-390 031	-320 000
Övriga räntekostnader	0	-31	0
Övriga finansiella kostnader	0	-434 055	0
	<b>-1 339 208</b>	<b>-819 322</b>	<b>-320 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-281 810</b>	<b>-19 497 359</b>	<b>-8 716 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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