



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Dalbo i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hov Dalbogård 1		1964
Hov Dalbogård 2		1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	p-platser	0
179	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 069
4	lokaler (hyresrätt)	84
15	garageplatser	0
Totalt 254 objekt		13 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 24 st 2 rok, 100 st 3 rok, 18 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maida Nezic Cehic	Ordförande	2024-01-01
Åke Malmén	Ledamot	2024-01-01
Steve Bengtsson	Ledamot	2024-01-01
Jetmir Gashi	Ledamot	2024-01-01
Hanna Grek	Ledamot	2024-01-01
Martina Blomqvist Zampi	Ledamot utsedd av HSB	2024-01-01
Martin Karlsson	Suppleant	2024-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maida Nezic Cehic, Åke Malmén, Jetmir Gashi och Hanna Grek samt suppleanten Martin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jetmir Gashi, Maida Nezic Cehic och Hanna Grek.

Revisorer har varit Magnus Boltmark med Gun Thunblom som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Andersson (sammankallande), Bo Svensson samt Vivi Henrysdatter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2024. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Samtliga styrelseledamöter från 2023 fortsatte sitt uppdrag under 2024. Som suppleant valdes vid stämman Martin Karlsson.

Extra föreningsstämma hölls den 30 oktober angående frågan om parkeringsplatser som väcktes i motion på stämman. På extrastämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

Motion om ändring av parkeringsplatspolicy avslogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-26.

Den 19 februari förevisade Leany våra nya tvättmaskiner i 9B.

Den 25 maj ordnade styrelsen städdag för medlemmarna.

Den 26 juni firade vi 60-årsjubileum med en grillfest.

Den 3 september hölls möte om fritidsgrupp/husvärd.

Den 21 september hölls höstens städdag.

Den 9 oktober hölls informationsmöte angående parkeringsplatser och gemensamhetsel.

Den 1 december hölls informationsmöte om nya avgifter för år 2025.

Den 15 december annordnade styrelsen med adventsfika där man inledde med medlemsmöte och avslutade med allsång.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Utbyggnad balkonger
2005	Stambyte och badrumsrenovering
2008	Fasadombyggnad
2009-2010	Byte av fönster mot söder & väster samt några åt norr & öster
2009	Byte av låssystem
2014-2018	Förnyat utemiljön. Staket. Ny uppehållsplats. Byte spillvatten- och dagvattenledningar. Asfaltering. Ny lekplats. Stensättning vid Entréer. Ny utebelysning . Plantering av träd, buskar, perenner och nya gräsytor.
2018	Energideklaration
2020	OVK (Ventilationskontroll)
2020	Takbyte
2020	Installation av solcellsanläggning på hus 9 samt förberett övriga tak
2020	Bytt till LED-armaturer
2021	Renovering av trapphus och byte till säkerhetsdörrar, avslutades under våren 2022
2022	Åtta laddstolpar installerade
2022	Fasadtvätt samtliga hus
2022	Rustat upp i samlingslokalen (målat om, lagt nytt golv samt installerats ett nytt kök från IKEA)
2022	Målat väggar och tak i övernattningslägenheterna i 5B och 7C. Samt köpt in bäddsoffa, bäddmadrass samt golvlampa till övernattningslägenhet i 7C.
2023	Inköp av dator till expeditionen samt domän brfdalbo.se
2023	Tecknat ett gruppavtal med Tele2 (internet/TV-basutbud)
2023	Påbörjad renovering av tvättstugor. Slutfört arbete samt besiktigat i hus 5A och 1B. Resterande renovering är planerat till våren 2024.
2024	Slutfört och besiktigat arbete med tvättstugor.
2024	Utvändig tvätt av carportar och samlingslokalen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av sand i sandlåda samt besiktiga lekplatsen. Avvekla den mindre sandlådan.

- Se över elabonemang, om möjligt även överväga individuell mätning av varmvatten.
- Balkongrenovering
- Fasadrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 228 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 231.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	199	204	186	214	229
Skuldsättning, kr/kvm	2 770	2 808	2 998	3 091	2 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 788	2 877	3 017	3 111	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	220	200	194	183	171
Årsavgifter, kr/kvm	723	659	615	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	747	692	642	641	637
Nettoomsättning, tkr	9 820	8 983	8 439	8 430	8 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	58	322	-483	611	112
Soliditet, %	25	24	23	23	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. *Uppgift saknas för år 2020.*

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Lägenhetsel ingår ej.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Uppgift saknas för år 2020.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 416 015	0	0	1 416 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	145 905	0	0	145 905
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 908 670	0	-253 511	5 655 159
S:a bundet eget kapital, kr	7 470 590	0	-253 511	7 217 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 686 822	320 848	253 511	5 261 182
Årets resultat, kr	320 848	-320 848	58 458	58 458
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 007 670	0	311 969	5 319 640
S:a eget kapital, kr	12 478 260	0	58 458	12 536 719

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 479 511 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 007 671
Årets resultat, kr	58 458
Reservation till underhållsfond, kr	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	479 511
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 319 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 319 640

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 819 968	8 993 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	107 993
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 819 968	9 101 071
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 209 329	-4 616 353
Underhåll enligt plan	Not 5	-479 511	-355 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-553 326	-574 076
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-334 399	-369 082
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 084 035	-2 109 078
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 660 601	-8 024 339
RÖRELSERESULTAT		1 159 367	1 076 732
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 050	19 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 129 399	-774 004
Övriga finansiella poster	Not 9	-560	-750
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 100 909	-754 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		58 458	321 735
Skatt på årets resultat	Not 10	0	-887
ÅRETS RESULTAT		58 458	320 848

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 690 570	47 941 638
Inventarier och installationer	Not 12	43 876	68 181
Pågående nyanläggningar	Not 13	0	246 162
Summa materiella anläggningstillgångar		46 734 446	48 255 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 734 946	48 256 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 150	14 224
Avräkningskonto HSB		2 831 843	1 444 846
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	43 220	59 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	319 212	264 438
Summa kortfristiga fordringar		3 197 425	1 782 551
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 18	1 021 361	0
Summa kassa och bank		1 021 361	0
Summa omsättningstillgångar		4 218 785	3 782 551
SUMMA TILLGÅNGAR		50 953 731	52 039 032

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 416 015	1 416 015
Upplåtelseavgifter	145 905	145 905
Fond för yttre underhåll	5 655 159	5 908 670
Summa bundet eget kapital	7 217 079	7 470 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 261 182	4 686 822
Årets resultat	58 458	320 848
Summa fritt eget kapital	5 319 640	5 007 671

Summa eget kapital

12 536 719

12 478 261

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 655 227	12 860 890
Summa långfristiga skulder		4 655 227	12 860 890

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		31 778 624	24 735 461
Medlemmarnas inre fond	Not 20	151 983	151 983
Leverantörsskulder		465 825	384 536
Aktuell skatteskuld	Not 21	25 481	26 524
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	27 487	8 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 312 386	1 393 062
Summa kortfristiga skulder		33 761 785	26 699 881

Summa skulder

38 417 012

39 560 771

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 953 731

52 039 032

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 159 367	1 076 732
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 084 035	2 109 078
Övriga poster	0	0
	3 243 402	3 185 810
Erhållen ränta	38 050	10 757
Erlagd ränta	-1 142 640	-710 940
Betald inkomstskatt	0	-887
Övriga poster	-560	-750
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 138 252	2 483 990
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 877	93 607
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	31 982	99 960
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 133 358	2 677 558
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-562 500	-246 162
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-13 789
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-562 500	-259 951
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 162 500	-1 833 583
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 162 500	-1 833 583
ÅRETS KASSAFLÖDE	408 358	584 024
Likvida medel vid årets början	3 444 846	2 860 822
Likvida medel vid årets slut	3 853 203	3 444 846
	408 358	584 024

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	9 214 620	8 611 704
Årsavgift TV/bredband	228 762	0
Hysesintäkt lokaler	27 192	27 192
Hysesintäkt garage och bilplatser	247 826	242 582
Hysesintäkt övrigt	32 696	19 426
Konsumtionsavgift el	12 671	12 372
Försäljning egenproducerad el	9 454	16 111
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 614	19 167
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 665	28 881
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 468	15 643
	9 819 968	8 993 078

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	107 993
	0	107 993

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-271 136	-198 850
El	-258 683	-375 044
Uppvärmning	-2 070 631	-1 677 348
Vatten	-570 650	-575 804
Renhållning	-398 484	-371 005
TV, bredband, iptelefoni	-244 075	-64 682
Obligatoriska besiktningar	-2 969	0
Serviceavtal	-7 657	-3 750
Förvaltningskostnader	-887 161	-903 945
Försäkringar	-152 944	-138 808
Fastighetsskatt	-297 390	-290 051
Övriga driftskostnader	-47 550	-17 065
	-5 209 329	-4 616 353

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-448 886	-325 125
Underhåll övrigt	-30 625	-30 625
	-479 511	-355 750

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-21 375	-16 900
Övriga förvaltningskostnader	-337 634	-323 755
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 145	-2 864
Kostnader överlåtelse och panter	-14 248	-32 449
Föreningsverksamhet	-38 669	-18 723
Kontorsutrustning och -material	-11 795	-20 693
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 932	-12 277
Konsulter	-29 173	-53 579
Förbrukningsinventarier	-3 990	-18 896
Medlemsavgifter HSB	-75 970	-69 547
Stämma och styrelse	-11 397	-4 395
	-553 326	-574 076

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-118 600	-125 700
Löner för anställda	-12 200	-14 600
Vicevärdsarvode	-127 992	-152 596
Övriga arvoden	-11 800	-12 000
Övriga personalkostnader	-702	0
Revisionsarvode	-8 200	-8 200
Sociala avgifter	-54 905	-55 986
	-334 399	-369 082

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 225 215	-1 250 259
Markanläggningar	-834 515	-834 515
Installationer och inventarier	-24 305	-24 304
	-2 084 035	-2 109 078

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviseringsavgifter	-560	-750
	-560	-750

Not 10 INKOMSTSKATT

Beräknad inkomstskatt på försäljning av solenergi	0	-887
---	---	------

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2083

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

63 454 801

63 454 801

Omklassificering från pågående anläggningar: Ombyggnad tvättstugor

808 662

0

Ingående anskaffningsvärde mark

155 849

155 849

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

16 562 728

16 562 728

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**80 982 040****80 173 378****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-26 453 918

-25 203 659

Årets avskrivningar byggnader

-1 225 215

-1 250 259

Ingående avskrivningar markanläggningar

-5 777 822

-4 943 307

Årets avskrivningar markanläggningar

-834 515

-834 515

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-34 291 470****-32 231 740****Utgående redovisat värde****46 690 570****47 941 638**

Redovisade värden byggnader

36 584 330

37 000 883

Redovisade värden mark

155 849

155 849

Redovisade värden markanläggningar

9 950 391

10 784 906

Fastighetsbeteckning: Hov Dalbogård 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	99 000 000	39 000 000	138 000 000	138 000 000
Lokaler	1964	366 000	196 000	562 000	562 000
		99 366 000	39 196 000	138 562 000	138 562 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

41 622 000

41 622 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**41 622 000****41 622 000****Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

258 670

244 881

Årets investeringar

0

13 789

Utgående anskaffningsvärden

258 670

258 670

Ingående avskrivningar

-190 489

-166 185

Årets avskrivningar

-24 305

-24 304

Utgående avskrivningar

-214 794

-190 489

Utgående redovisat värde**43 876****68 181**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

246 162

0

Årets Investering

562 500

246 162

Omklassificering till Byggnader och mark

-808 662

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**246 162**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

43 220

59 043

43 220

59 043

Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

155 381

152 944

Förutbetalad kabel-TV och bredband

76 946

16 213

Upplupen intäkt el, värme, vatten

5 451

5 586

Upplupna ränteintäkter

0

9 000

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

81 434

80 695

319 212

264 438

Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

0

2 000 000

0

2 000 000

Not 18 BANK

SBAB Bank AB

1 021 361

0

1 021 361

0

Not 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,33%	2025-03-30	4 287 500	150 000
Nordea Hypotek AB		3,89%	2025-06-19	6 593 750	150 000
Stadshypotek AB		1,14%	2025-06-30	1 280 890	100 000
Nordea Hypotek AB		3,31%	2025-08-18	3 825 000	100 000
Stadshypotek AB		3,21%	2025-09-01	3 284 000	100 000
Nordea Hypotek AB		3,01%	2025-09-16	3 440 000	0
SBAB		3,11%	2025-09-25	3 060 000	0
Nordea Hypotek AB		3,81%	2025-10-20	1 577 484	60 000
Stadshypotek AB		4,31%	2025-12-01	4 260 000	250 000
Stadshypotek AB		2,57%	2026-03-30	3 032 500	70 000
Stadshypotek AB		3,87%	2028-03-30	1 792 727	100 000
				36 433 851	1 080 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 655 227

Nästa års amortering av långfristig skuld

170 000

Lån som ska konverteras inom ett år

31 608 624

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

31 778 624

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

31 033 851

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 20 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	151 983	155 306
Uttag	0	-3 323
	151 983	151 983
Not 21 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	25 481	26 524
	25 481	26 524
Not 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	2 364	4 028
Personalens källskatt	10 969	3 199
Arbetsgivaravgifter	8 187	1 089
Övriga kortfristiga skulder	5 967	0
	27 487	8 316
Not 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	85 000	122 200
Upplupna sociala avgifter	26 707	37 398
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	331 188	338 782
Upplupna räntekostnader	66 355	79 596
Upplupen revision	19 500	17 000
Upplupen fastighetsförvaltning	17 927	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	757 629	766 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 080	31 825
	1 312 386	1 393 062

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Maida Nezić Cehić

.....
Jetmir Gashi

.....
Hanna Grek

.....
Martina Blomqvist Zampi

.....
Steve Bengtsson

.....
Åke Malmén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Boltmark
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalbo i Växjö, org.nr. 729500-1635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalbo i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Dalbo i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Boltmark
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAIDA CEHIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:48:22



MARTINA ZAMPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:20:00



STEVE BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 07:50:16



ÅKE MALMÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:23:42



JETMIR GASHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:29:57



HANNA GREK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:47:36



MAGNUS BOLTMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:27:36



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:04:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS BOLTMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:31:59



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:03:52



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.