



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult
Org nr 729000-0830

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Allbo-Dacke i Älmhult

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Älmhult kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1946 respektive 1953 på fastigheterna Älmhult 38:1 respektive Älmhult 22:2 i Älmhult, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Eriksgatan 21 a-c, 23, 25 a-c och 27.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-28.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13.

Extra föreningsstämma hölls den 10 september 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 9. På stämman valdes Per-Erik Gillberg till föreningens revisor med Afrodita Cristea som revisors-suppleant. 





Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter Dean Sparrewath Nielsen, ordförande
Bo Samuelson, vice ordförande
Oskar Stenberg, sekreterare
Tonny Karlsson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter Dean Sparrewath Nielsen, ordförande
Bo Samuelson, vice ordförande
Oskar Stenberg, sekreterare
Oscar Lindgren
Tonny Karlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Dean Sparrewath Nielsen, Bo Samuelson, Oskar Stenberg och Oscar Lindgren, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Per-Erik Gillberg med Afrodita Cristea till revisorssuppleant vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Bo Samuelsson.

Föreningsstämman beslutade att styrelsen skulle utse fullmäktigeledamot. Styrelsen beslutade vid konstituerande möte 2020 att utse Bo Samuelsson som fullmäktigeledamot i HSB Sydost med Oscar Lindgren som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helen Bengtsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Carl-Magnus Entreprenad AB.

Snörenhållning har ombesörjts av Rogers Fastighetsservice.

Föreningens vicevärdar har varit Björn Ericsson och Tova Roos. 



Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det två bostadshus (Eriksgatan 21-23 respektive 25-27) med totalt åtta trapphus. Fastigheternas areal är 7.812 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	19	
2 rum	28	
3 rum	<u>13</u>	
Lägenheter bostadsrätt	60	3 108
Lokaler hyresrätt	12	266
Garage	8	

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Föreningen har avtal om gemensamt bostadsrättstillägg sedan den 1 januari 2020. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är mekanisk frånluft. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två gemensamma tvättstugor.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1989–90	En stor ombyggnad av föreningens hus
2007	Målning av hus på Eriksgatan 21 och 23
2015	Byte till LED-armaturer i gemensamma utrymmen
2017	Radonmätning
2017	Ventilationskontroll (OVK)
2017	Balkongbyte och inglasning
2018	OVK efterkontroll genomförd
2018	Avslutande markarbete efter balkongprojektet genomfört
2019	Färdigställande av lek- och grillplats.
2019	Byte av värmeväxlare m m.
2019	Energideklaration.
2020	Hissmodernisering.
2020	Installation av gemensam el.

① M

h



Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen följer en antagen Miljöpolicy, som t.ex. används i upphandlingar.

Föreningens elavtal är ett miljöavtal, där endast förnyelsebar el köps. Gemensam belysning är energibesparande LED med dimmarfunktion. Föreningen har sedan tidigare 5 odlingslotter med tillhörande kompost för trädgårdsavfall som medlemmarna kan använda genom intresseanmälan.

Medlemmarna uppmanas även att källsortera. De finns goda förutsättningar till källsortering med den närliggande kommunala miljöstationen.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/brf/allbo

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	574	553	577	614,0	618,2
Omräkning till normalår i MWh 1)	652	606	622	647,3	667,4
Värmekostnad kr/kvm	163	151	153	160	159
Lokal- och bostadsytan är 3 374 kvm					
El i MWh	2) 117	49,7	51,1	51,7	49,9
Vatten i kbm	5 401	4 416	4 902	4 488	4 962
Kubikmeter per lägenhet	90	67	82	75	83

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.
- 2) Föreningen har gemensam el fr o m mars 2020

Fusion mellan Brf Allbo och Brf Dacke

2006 beslutade HSB Brf Allbo i Älmhult (övertagande förening) och HSB Brf Dacke i Älmhult (överlåtande förening) att föreningarna skulle fusioneras samt att föreningens namn skulle vara HSB Bostadsrättsförening Allbo-Dacke i Älmhult. Under 2007 vann fusionen laga kraft och föreningen HSB Brf Dacke i Älmhult upplöstes. Samma år meddelade Bolagsverket att föreningens namn hade ändrats till HSB Bostadsrättsförening Allbo-Dacke i Älmhult.

Handwritten signature

Handwritten signature



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

- Under året har gemensam el införts i föreningen.
- Hissarna har moderniserats samt energieffektiviserats.
- Skyltning vid parkeringsplatser har förbättrats.
- Sommartid upptäcktes läckage vid en stamledning varför undersökning inleddes. Utgående stammar konstateras vara i behov av underhåll och projektledning påbörjades.
- Föreningen fick svar från Trafikverket angående utredning om buller. Svaret var positivt. Detta innebär att de kommer stå för kostnaderna för framtida renovering av fönster mot norr, söder och väster.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 25 juni 2020 av Dean Sparrewath Nielsen, Bo Samuelson och Oscar Lindgren.

Studie- och fritidsverksamhet

På grund av coronapandemin har inga aktiviteter hållits.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % fr o m 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadsrättslägenheterna till i genomsnitt 969 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 60 bostadsrätter har under året 9 (11) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 78 (79). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

② 04

12



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 208	3 102	3 106	2 883	2 780
Resultat efter finansiella poster	431	418	-20	-161	409
Balansomslutning (tkr)	25 369	25 439	22 435	22 939	15 970
Eget kapital (tkr)	3 311	2 881	2 463	2 483	2 643
Soliditet (%)	13,1	11,3	11,0	10,8	17
Taxeringsvärde (tkr)	27 166	27 166	19 378	19 378	19 378
-varav byggnad (tkr)	20 955	20 955	15 588	15 588	15 588
Likviditet (%)	25	87	18	95	222
Justerad Likviditet (%) #	233	408	104		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	950	931	931	931	846
Total låneskuld (tkr)	21 521	21 980	19 377	19 814	12 875
Låneskuld (kr/kvm*)	6 924	7 072	6 235	6 375	4 143
Underhållsfond (tkr)	2 077	1 929	1 784	1 841	1 779
Avskrivning (kr/kvm*)	175	175	170	243	113
Räntekostnader (kr/kvm*)	105	101	104	94	85
Räntekänslighet (%)	7,3	7,6	6,7	7,2	4,9

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad Likviditet = Endast amortering tas med som kortfristig skuld på lån med slutbetalningsdatum nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 197 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 368 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021-22	Byte av liggande stammar i källare
2021-22	Byte av vatten- och avloppsserviser (ledningar mellan föreningen och kommunens nät)
2023	Fönsterbyte
2023	Fasad- och takrenovering
2023	Målning av trapphus
2023	OVK

Föreningen undersöker möjligheten att bygga om några källarlokalerna till Gemensamhetslokaler.

DN

62



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult
Org nr 729000-0830

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 360	0	1 928 894	472 320	417 926
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				417 926	-417 926
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-51 878	51 878	
Årets resultat					430 804
Belopp vid årets utgång	61 360	0	2 077 016	742 124	430 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	890 246,04
Årets resultat	430 803,55
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	51 878,00
Summa till stämmans förfogande	1 172 927,59

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 172 927,59
-------------------------	--------------

Handwritten signature

Handwritten mark

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 208 080	3 101 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 321	0
Summa rörelseintäkter		3 269 401	3 101 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 603 096	-1 449 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 891	-234 001
Underhåll enligt plan	Not 6	-51 878	-20 338
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 254	-124 657
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-543 532	-542 830
Summa rörelsekostnader		-2 515 650	-2 370 886
Rörelseresultat		753 751	730 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 650	788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 597	-313 837
Summa finansiella poster		-322 947	-313 049
Årets resultat		430 804	417 926

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	430 804	417 926
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000	-165 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	51 878	20 338
Överföring till balanserat resultat	282 682	273 264

Handwritten signature

Handwritten signature

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	23 054 547	21 178 056
Pågående nyanläggningar	Not 10	30 484	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 085 031	21 178 056

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

23 085 531	21 178 556
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 183	2 326
Avräkningskonto HSB		958 877	4 157 918
Övriga kortfristiga fordringar		21 169	643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	102 602	100 008
Summa kortfristiga fordringar		1 083 831	4 260 895

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	0

Summa omsättningstillgångar

2 283 831	4 260 895
------------------	------------------

Summa tillgångar

25 369 362	25 439 451
-------------------	-------------------

Handwritten signature

Handwritten mark

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	61 360	61 360
Fond för yttre underhåll	2 077 016	1 928 894
Summa bundet eget kapital	2 138 376	1 990 254

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	742 124	472 320
Årets resultat	430 804	417 926
Summa fritt eget kapital	1 172 928	890 246

Summa eget kapital

Not 14 **3 311 304** **2 880 500**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 892 250	17 664 202
Summa långfristiga skulder		12 892 250	17 664 202

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 628 629	4 316 177
Medlemmarnas inre fond	Not 16	41 819	41 819
Leverantörsskulder		76 641	133 637
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 074	9 423
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 305	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	408 341	391 544
Summa kortfristiga skulder		9 165 809	4 894 749

Summa skulder

22 058 059 **22 558 951**

Summa eget kapital och skulder

25 369 362 **25 439 451**

OK

h

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 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 och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 646 708 kr.





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult

Org nr 729000-0830

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 952 996	2 894 988
	Hysesintäkt lokaler	24 000	34 280
	Hysesintäkt garage och bilplatser	26 904	26 899
	Hysesintäkt övrigt	11 748	14 998
	Årsavgift el	83 259	600
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	90 000	90 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 880	11 374
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 538	25 805
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	755	2 917
		3 208 080	3 101 861
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	31 071	0
	Ersättning från Polisen för skadad ytterdörr	30 250	0
		61 321	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-158 387	-151 751
	El	-172 068	-96 016
	Uppvärmning	-550 384	-510 624
	Vatten	-217 146	-187 361
	Renhållning	-60 005	-58 082
	TV, bredband, iptelefoni	-166 916	-165 713
	Obligatoriska besiktningar	0	-15 720
	Serviceavtal	-3 985	-3 895
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 005	-37 830
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-128 611	-117 856
	Försäkringar	-24 689	-11 779
	Fastighetsskatt	-84 697	-84 697
	Övriga driftskostnader	-5 203	-7 736
		-1 603 096	-1 449 060
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 250	-10 000
	Förvaltningskostnader	-136 743	-134 162
	Andrahandsuthyrningsavgift	-472	-931
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 533	-25 703
	Föreningsverksamhet	0	-7 329
	Kontorsutrustning och -material	-3 280	-1 807
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 476	-2 545
	Konsulter	0	-18 750
	Förbrukningsinventarier	0	-6 894
	Medlemsavgifter HSB	-24 405	-23 959
	Stämma och styrelse	-2 732	-1 921
		-196 891	-234 001

0 74

7



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult

Org nr 729000-0830

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-51 878	-20 338
	<u>-51 878</u>	<u>-20 338</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-47 850	-47 350
Löner för anställda	-13 900	-7 800
Vicevärdsarvode	-30 000	-35 675
Övriga arvoden	-1 350	-1 500
Övriga personalkostnader	-1 644	-1 314
Revisionsarvode	-900	-3 500
Sociala avgifter	-24 610	-27 518
	<u>-120 254</u>	<u>-124 657</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-530 128	-529 395
Markanläggningar	-13 404	-13 435
Summa avskrivningar	<u>-543 532</u>	<u>-542 830</u>

62 04

h

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109	
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 464 602	38 223 352
	Årets investering byggnader	2 420 023	241 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 978	20 978
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	134 215	0
	Årets investering markanläggningar	0	134 215
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 039 818	38 619 795
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 311 943	-10 782 548
	Årets avskrivningar byggnader	-530 128	-529 395
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-13 435	0
	Årets avskrivningar markanläggningar	-13 404	-13 435
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 868 910	-11 325 378
	Nedskrivning byggnader	-6 116 361	-6 116 361
	Utgående bokfört värde	23 054 547	21 178 056
	Bokförda värden byggnader	22 926 193	21 036 298
	Bokförda värden mark	20 978	20 978
	Bokförda värden markanläggningar	107 376	120 780

Fastighetsbeteckning: Älmhult 22:2 & Älmhult 38:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	20 600 000	6 109 000	26 709 000	26 709 000
Lokaler	1990	355 000	102 000	457 000	457 000
		20 955 000	6 211 000	27 166 000	27 166 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets Investering Byte av stammar i källare	30 484	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	30 484	0

Projektet byte av stammar i källare beräknas vara klart 2022.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	27 460	24 689
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	15 200
	Förutbetald kabel-TV och bredband	41 729	41 729
	Upplupna ränteintäkter	450	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 963	18 390
		102 602	100 008

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	1 200 000	0
			1 200 000	0

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 360	0	1 928 894	472 320	417 926
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	417 926	-417 926
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-51 878	51 878	
Årets Resultat					430 804
Belopp vid årets utgång	61 360	0	2 077 016	742 124	430 804

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-01-30	1,35%	2020-10-30	2 629 177 *	70 000
Stadshypotek AB	2021-03-30	1,38%	2021-03-30	1 143 750 *	15 000
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,38%	2021-06-01	3 010 000 *	120 000
Stadshypotek AB	2021-09-30	1,39%	2021-09-30	1 646 202 *	40 000
Stadshypotek AB	2022-03-01	2,00%	2022-03-01	2 893 750	15 000
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,85%	2022-06-30	4 294 250	44 500
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,06%	2022-10-30	1 676 250	120 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,17%	2022-12-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2023-09-01	1,15%	2023-09-01	1 227 500	20 000
				21 520 879	444 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 892 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 778 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	19 298 379
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
varav i eget förvar	-2 482 000	-2 482 000
Summa ställda säkerheter	24 518 000	24 518 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	41 819	46 448
Uttag	0	-4 629
	41 819	41 819

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 070	9 419
Slutskatteskuld föregående år	4	4
	7 074	9 423

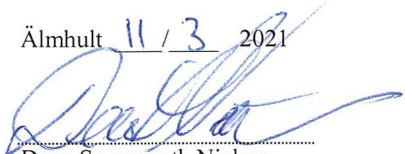
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 070	1 050
Arbetsgivaravgifter	1 235	1 100
	3 305	2 150

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	37 000	34 500
Upplupna sociala avgifter	11 625	10 840
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 025	72 215
Upplupna räntekostnader	12 339	16 154
Upplupen revision	13 750	10 000
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	981	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 884	228 610
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 737	19 225
	408 341	391 544

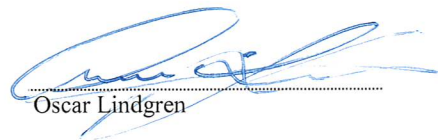
Älmhult 11 / 3 2021



Dean Sparreth Nielsen



Bo Samuelsson



Oscar Lindgren

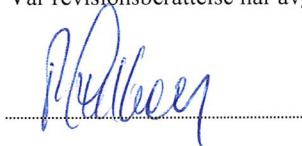


Oskar Stenberg

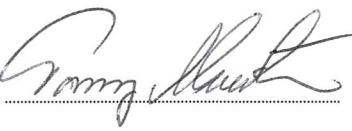


Tommy Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-30



Per-Erik Gillberg
Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult, org.nr. 729000-0830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult för räkenskapsåret 2020.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Allbo-Dacke i Älmhult för räkenskapsåret 2020 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 30/3 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Gillberg

Av föreningen vald revisor