



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Dalbo i Växjö
Org nr 729500-1635

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1963-65 på fastigheterna Hov Dalbogård 1-2 i Växjö kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Dalbovägen 1 a-b, 3 a-c, 5 a-c, 7 a-c och 9 a-c.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 januari 2019.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman 2014 beslutades att anta HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 24.



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Birgitta Andersson, ordförande
Ann-Chatrin Eriksson, vice ordförande
Nedzad Dzanic, sekreterare
Asllan Maliqi
Bo Svensson
Martina Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Björn Heinesson

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

Ordinarie ledamöter: Birgitta Andersson, ordförande
Ann-Chatrin Eriksson, vice ordförande
Nedzad Dzanic, sekreterare
Asllan Maliqi
Bo Svensson
Martina Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Vivi Henrysdatter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Asllan Maliqi, Birgitta Andersson, Nedzad Dzanic och Bo Svensson samt suppleanten Vivi Henrysdatter.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats Birgitta Andersson, Ann-Chatrin Eriksson, Nedzad Dzanic och Bill Hofwander, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatörer har varit Bo Svensson och Asllan Maliqi.

Revisorer

Revisorer har varit Magnus Boltmark vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Birgitta Andersson och Ann-Chatrin Eriksson.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Birgitta Andersson och Ann-Chatrin Eriksson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fanny Svensson (ordförande), Gun Thunblom och Björn Heinesson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har under året ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Bill Hofwander varit vicevärd.

ML

**Fastighetsuppgifter**

På föreningens fastigheter finns det fem bostadshus med totalt 14 trapphus.
Fastigheternas areal är 36 205 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	28	
2 rum	24	
3 rum	100	
4 rum	18	
5 rum	9	
Lägenheter bostadsrätt	179	13 069
Lokaler hyresrätt	6	149
Förråd	11	
Garage	15	
Bilplats under tak	48	
Bilplats övriga	43	
Besöksparkering	20	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har samlingslokal, övernattningsrum i hus 5 B och 7 C, tvättstugor, miljöhus, cykelförråd och barnvagnsrum.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller. 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. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Utbyggnad av balkonger.
1994-95	Renovering fönster och fasader åt norr-öster.
2002	Byte av balkongfönster och balkongdörrar.
2005	Byte av köks- och badrumsstammar samt badrumsrenovering.
2008	Fasadombyggnad inkl tilläggsisolering.
2009	Byte av låssystem.
2009-10	Byte av fönster mot söder, väster samt några fönster mot norr och öster.
2013	Byte av 24 balkongdörrar.
2014	Byte av termostater och stamventiler.
2014	Elektroniska bokningstavlor till tvättstugor.
2014	Byte av golv och yttertak i samlingslokal.
2014	OVK (Ventilationskontroll)



2014	Förnyat utemiljön (etapp 1) Staketbyte och planteringar.
2015	Förnyat utemiljön (etapp 2) Staket, ny uppehållsplats, planteringar.
2015	Byte av samtliga ytterdörrar. Installation av nytt dörrlås-system.
2016	Byte av värmekulvertarna.
2016-18	Förnyat utemiljön, (etapp 3-4) Byte av alla spillvatten- och dagvattenledningar. Ny lekplats. Asfaltering. Stensättning vid entréer. Ny utebelysning. Plantering av träd, buskar, perenner och nya gräsytor.
2018	Energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

- Källsortering.
- Odlingslotter.
- Återplanterat växter och träd.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.hsb.se/sydost/brf/dalbo

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	2 036	2 144	2 166	2 256	2 278
Omräkning till normalår i MWh1)	2 230	2 313	2 284	2 339	2 459
Värmekostnad kr/kvm	108	114	111	115	113
Bostads- och lokalytan är 13 218 kvm					
El i MWh	201	205	210	206	214
Vatten i kbm	15 162	16 426	16 216	16 037	15 432
Kubikmeter per lägenhet	85	92	91	90	86

- 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Lönnarna mot Dalbovägen och Liedbergsgatan har klippts. På samma sätt har andra växter i området tagits om hand.
- En del växter och träd har återplanterats efter torkan 2018 då en del planteringar dog.
- Utrensning av cykelrum skedde under hösten då ett sjuttio-tal cyklar borttransporterades. Efter förvaring samt ytterligare information, via informationsblad och hemsidan, skänktes de cyklar som ej efterfrågades till Tempus.
- Nya områdesskyltar har satts upp.
- Säkerhetsåtgärder har vidtagits för att hindra inläsning i Miljöhusen.
- Utköp av samtliga tvättmaskiner, torktumlare och manglar, som föreningen har haft ett långt och väldigt kostsamt leasingavtal på.

ML



Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året fortsättning

Det har vidtagits åtgärder för att försvåra obehörigas tillgång till parkeringsparkeringsplatserna i vårt område. Detta skedde samtidigt som vi bytte koder till samtliga trapphus. Nu behövs det taggar för att komma in i området. Samtliga medlemmar har fått tre taggar. Vad gäller utryckningsfordon, har samtliga fått taggar. Detta gäller även hemtjänsten. Färdtjänst kommer att få tillgång till en speciell kod enbart för de som nyttjar denna service

Styrelsen har jobbat aktivt med föreningens 30-årig underhållsplan, som har uppdaterats under året. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 7 september 2019 av styrelsen. Information om besiktningen: Fasader på vissa hus måste åtgärdas.

Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Studie och fritidsverksamhet

- Två städdagar, 27 april och 7 september, som avslutades med trevligheter. I samband med städdagen i september hyrdes en container där medlemmarna kunde slänga saker.
- Violet och Grabbarna tillsammans med medlemmar i föreningen har flitigt erbjudit underhållning i form av musikcafé under våren och hösten. Denna aktivitet har varit mycket uppskattad.
- Barnen från avdelningen Lillstugan på Ulriksbergs förskola kom och lussade för oss, vilket var väldigt uppskattat.
- Styrelsen har återkommande hälsat nya medlemmar välkomna till vår förening. Om medlemmen inte varit hemma efter tredje besöket lämnades information i brevinkastet.
- Två medlemsmöten har hållits för att informera medlemmarna om planerat underhåll.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3 % fr o m 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1,7 % per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 615 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 179 bostadsrätter har under året 25 (20) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 218 (218). 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.

M



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	8 261	7 994	7 718	7 395	7 697
Resultat efter finansiella poster (tkr)	807	436	505	946	1 390
Balansomslutning (tkr)	48 293	48 276	49 771	41 678	37 094
Eget kapital (tkr)	12 149	11 341	10 906	10 401	9 454
Soliditet (%)	25,2	23,5	21,9	25,0	25,5
Taxeringsvärde (tkr)	114 773	88 484	88 484	88 484	78 268
-varav byggnad (tkr)	85 341	67 358	67 358	67 358	58 760
Likviditet (%)	50	15	58	49	114
Justerad likviditet (%)	155	90			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	605	587	567	567	567
Total låneskuld (tkr)	34 574	35 499	36 648	29 636	25 546
Låneskuld (kr/kvm*)	2 646	2 716	2 804	2 268	1 955
Underhållsfond (tkr)	6 957	6 793	6 379	5 977	5 684
Avskrivning (kr/kvm*)	134	134	134	71	64
Räntekostnader (kr/kvm*)	34	35	34	30	31
Räntekänslighet (%*)	4,4	4,6	4,9	4,0	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering nästa år tas med som kortfristig skuld för 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 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 400 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 586 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m 2020.

- Fasadrenovering på Dalbovägen 7, då den nuvarande fasaden spricker, kan bli fler.
- Renovering av samtliga balkonger i 1:orna.
- Byte av takpapp på samtliga hus.
- Byte av ventilationsfläktar i samtliga hus.
- Varje hus kommer förberedas för installation av solpaneler, hus nr 9 kommer redan nu förses med solpanel för att bli självförsörjande med el i gemensamma utrymmen. Detta kommer att utvärderas löpande.
- LED-armaturer kommer att installeras i samtliga gemensamhetsutrymmen. Även elledningar kommer att bytas ut.
- Samtliga torkskåp kommer att bytas ut. En ny grovtvättmaskin kommer att köpas in, då den gamla inte går att laga.

GM



Övrigt

Styrelsen är medveten om de aktuella frågorna kring elbilar, men har kommit fram till att det inte är något föreningen kommer att lösa i nuläget utan vi avvaktar samhällsutvecklingen.

Styrelsen har en vision om att i framtiden etablera en bilpool, som medlemmar kan nyttja om det finns intresse att gå ihop om en sådan.

En annan vision vi har är att etablera en andrahandsaffär i föreningen där vi kan lämna in och köpa saker som medlemmar i föreningen vill göra sig av med, där överskottet går till välgörande ändamål. För att detta förslag ska kunna bli av behövs frivilliga som vill rodda med detta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 416 015	145 905	6 793 111	2 550 666	435 605
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				435 605	-435 605
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			430 000	-430 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-265 678	265 678	
Årets resultat					807 455
Belopp vid årets utgång	1 416 015	145 905	6 957 433	2 821 949	807 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 986 271,35
Årets resultat	807 455,39
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-430 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	265 678,00
Summa till stämmans förfogande	3 629 404,74

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 629 404,74
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 8 261 086 7 994 390

Summa rörelseintäkter**8 261 086 7 994 390****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -4 019 305 -4 489 442

Övriga externa kostnader

Not 4 -658 584 -608 093

Underhåll enligt plan

Not 5 -265 678 0

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -310 629 -252 747

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -1 748 748 -1 748 746

Summa rörelsekostnader**-7 002 944 -7 099 028****Rörelseresultat****1 258 142 895 362****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-450 687 -459 757

Summa finansiella poster**-450 687 -459 757****Årets resultat****807 455 435 605****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

807 455 435 605

Reservering till fond för yttre underhåll

-430 000 -414 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

265 678 0

Överföring till balanserat resultat**643 133 21 605**

M

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	44 384 630	46 130 420
Pågående nyanläggningar	Not 9	54 313	0
Inventarier och installationer	Not 10	5 916	8 874
Summa materiella anläggningstillgångar		44 444 859	46 139 294

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

44 445 359	46 139 794
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 410	6 823
Kundfordringar		1 381	9 039
Avräkningskonto HSB		3 689 024	1 868 122
Övriga kortfristiga fordringar		1 251	1 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 326	250 088
Summa kortfristiga fordringar		3 847 392	2 135 807

Summa omsättningstillgångar

3 847 392	2 135 807
------------------	------------------

Summa tillgångar

48 292 751	48 275 601
-------------------	-------------------

QM

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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	6 957 433	6 793 111
Summa bundet eget kapital	8 519 353	8 355 031

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 821 949	2 550 666
Årets resultat	807 455	435 605
Summa fritt eget kapital	3 629 405	2 986 271

Summa eget kapital

Not 13 **12 148 758** **11 341 302**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 403 567	23 040 852
Summa långfristiga skulder		28 403 567	23 040 852

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 170 852	12 458 563
Medlemmarnas inre fond	Not 15	160 828	181 810
Leverantörsskulder		290 810	479 869
Aktuell skatteskuld	Not 16	20 785	21 053
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 599	7 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 093 553	744 436
Summa kortfristiga skulder		7 740 426	13 893 447

Summa skulder

36 143 993 **36 934 299**

Summa eget kapital och skulder

48 292 751 **48 275 601**

Q

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,75 % 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 BFNAR 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 906 452	7 676 184
	Hysesintäkt lokaler	22 554	24 900
	Hysesintäkt garage och bilplatser	220 751	222 501
	Hysesintäkt övrigt	34 342	23 069
	Övriga intäkter i verksamheten	2 200	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	16 508	4 891
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	54 873	29 356
	Övriga fakturerade kostnader	0	300
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 406	13 189
		8 261 086	7 994 390
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-199 367	-486 591
	El	-325 484	-332 597
	Uppvärmning	-1 423 247	-1 505 582
	Vatten	-573 130	-598 295
	Renhållning	-294 291	-284 988
	TV, bredband, iptelefoni	-64 328	-64 271
	Obligatoriska besiktningar	0	-56 056
	Serviceavtal	-3 000	-3 250
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-768 334	-783 635
	Försäkringar	-94 227	-110 795
	Fastighetsskatt	-252 213	-244 163
	Övriga driftskostnader	-21 684	-19 219
		-4 019 305	-4 489 442
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 000	-14 850
	Förvaltningskostnader	-272 271	-267 999
	Vicevärdstjänster	0	-38 188
	Andrahandsuthyrningsavgift	-932	-907
	Kostnader överlåtelse och panter	-56 392	-31 592
	Föreningsverksamhet	-39 765	-19 610
	Kontorsutrustning och -material	-8 601	-2 339
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 340	-23 293
	Konsulter	-24 907	-15 681
	Förbrukningsinventarier	-22 636	-6 244
	Medlemsavgifter HSB	-61 563	-61 563
	Stämma och styrelse	-9 393	-8 508
	Arrende, hyra, leasing	-117 784	-117 319
		-658 584	-608 093
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-265 678	0
		-265 678	0

OK



Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-103 250	-100 400
Löner för anställda	-36 150	-13 475
Vicevärdsarvode (9 månader 2018)	-107 400	-80 300
Övriga arvoden	-2 600	-2 450
Övriga personalkostnader	-2 270	0
Revisionsarvode	-7 500	-7 000
Sociala avgifter	-51 459	-48 322
Utbildning	0	-800
	-310 629	-252 747

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-923 990	-923 989
Markanläggningar	-821 800	-821 799
Inventarier	-2 958	-2 958
	-1 748 748	-1 748 746

PM

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2083

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

52 786 988

52 786 988

Ingående anskaffningsvärde mark

155 849

155 849

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

16 435 148

16 416 149

Årets investering markanläggning

0

18 999

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

69 377 985

69 377 985

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-21 604 817

-20 680 828

Årets avskrivningar byggnader

-923 990

-923 989

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 642 748

-820 949

Årets avskrivningar markanläggningar

-821 800

-821 799

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-24 993 355

-23 247 565

Utgående bokfört värde

44 384 630

46 130 420

Bokförda värden byggnader

30 258 181

31 182 171

Bokförda värden mark

155 849

155 849

Bokförda värden markanläggningar

13 970 600

14 792 400

Fastighetsbeteckning: Hov Dalbogård 1-2

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1964

85 000 000

29 200 000

114 200 000

88 000 000

Lokaler

1964

341 000

232 000

573 000

484 000

85 341 000

29 432 000

114 773 000

88 484 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets Investering

54 313

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

54 313

0

Följande åtgärder ingår i projektet: balkonger, fasad, tak, ventilation, el och solceller.

Färdigställande är planerat till 2020, med en total kostnad på 7 500 000 kr. Nyupplåningen blir 5 000 000 kr

Nyttjandeperioden är beräknad till 20-30 år.

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden

158 455

158 455

Årets försäljning, utrangering

-13 816

0

Utgående anskaffningsvärden

144 639

158 455

Ingående avskrivningar

-149 581

-146 623

Årets avskrivningar

-2 958

-2 958

Årets försäljning, utrangering

13 816

0

Utgående avskrivningar

-138 723

-149 581

Utgående bokfört värde

5 916

8 874

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	116 218	112 763
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	7 100
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 088	16 076
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 020	114 149
	152 326	250 088

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 416 015	145 905	6 793 111	2 550 666	435 605
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	435 605	-435 605
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			430 000	-430 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-265 678	265 678	
Årets Resultat					807 455
Belopp vid årets utgång	1 416 015	145 905	6 957 433	2 821 949	807 455

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-03-02	1,35%	2020-03-02	866 000 *	0
Stadshypotek AB	2020-03-30	1,50%	2020-03-30	1 424 962 *	99 996
Stadshypotek AB	2020-06-30	1,87%	2020-06-30	1 780 890 *	100 000
Stadshypotek AB	2020-12-01	1,72%	2020-12-01	920 000 *	20 000
Stadshypotek AB	2020-12-01	1,72%	2020-12-01	1 380 000	30 000
Nordea Hypotek AB	2021-06-16	1,20%	2021-06-16	3 800 000	80 000
Nordea Hypotek AB	2021-06-16	0,95%	2021-06-16	3 491 250	35 000
Nordea Hypotek AB	2021-09-15	1,30%	2021-09-15	3 840 000	80 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,40%	2022-03-30	1 433 750	15 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,40%	2022-03-30	1 870 000	20 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,15%	2023-06-01	3 784 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2023-08-16	0,75%	2023-08-16	4 087 500	50 000
Nordea Hypotek AB	2023-10-18	1,15%	2023-10-18	1 877 484	60 000
SEB AB	2023-12-28	1,10%	2023-12-28	918 583	75 000
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,54%	2023-12-30	3 100 000	150 000
				34 574 419	914 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	28 403 567
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 659 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	29 999 439
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	37 721 000	37 721 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 721 000	37 721 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	181 810	191 285
Uttag	-20 982	-9 475
	160 828	181 810

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	20 018	21 050
Slutskatteskuld föregående år	767	3
	20 785	21 053
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 685	2 685
Arbetsgivaravgifter	914	1 464
Övriga kortfristiga skulder	0	3 567
	3 599	7 716
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	106 700	95 925
Upplupna sociala avgifter	27 480	27 634
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	237 664	246 642
Upplupna räntekostnader	20 799	15 571
Upplupen revision	16 000	14 850
Upplupen fastighetsförvaltning	0	10 340
Förutbetalda årsavgifter och hyror	677 857	333 474
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 053	0
	1 093 553	744 436

Växjö 17/3 2020

Birgitta Andersson

Bo Svensson

Ashraf Maliqi

Martina Blomqvist Zampi

Ann-Chatrin Eriksson

Nedžad Džanić

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-02

Magnus Boltmark
Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Martensson
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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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, 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 2019 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.

Växjö den 214 2020



Tommy Martensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Magnus Böttmark

Av föreningen vald revisor