



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö

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 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 27 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 39.



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: Vivi Henrysdatter

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

Ordinarie ledamöter: Birgitta Andersson, ordförande
Bo Svensson, vice ordförande
Jetmir Gasi, sekreterare
Vivi Henrysdatter
Martina Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost
Suppleant: Maida Nedzic

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Birgitta Andersson och Jetmir Gasi samt suppleanten Maida Nedzic.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats Birgitta Andersson, Vivi Henrysdatter och Bill Hofwander, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Vivi Henrysdatter.

Revisorer

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

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Birgitta Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gun Thunblom (ordförande) och Elisabeth Karlsson.

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. 



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.

M

BA

**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	Förnyat utemiljön (etapp 1) Staketbyte och planteringar.
2015	Förnyat utemiljön (etapp 2) Staket, ny uppehållsplats, planteringar.
2015	Byte av samtliga ytterdörrar. Installation av nytt dörrlåssystem.
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.
2020	OVK.
2020	Byte av huvudfläkt för ventilation.
2020	Byte av tak.
2020	Installerat solcellsanläggning på hus 9 samt förberett övriga tak.
2020	Bytt till LED-armaturer i samtliga gemensamma utrymmen, trappuppgång, källare, cykelrum etc.
2020	Installerat lampor för att öka säkerheten i området.

Miljöfrämjande åtgärder

- Miljöhus med källsortering.
- Kompostering vid odlingslådor.
- Bytt till LED-armaturer.
- Installerat solceller.
- Översyn av bevattningssystemet.

Solceller

Föreningen har en solcellsanläggning. Den större delen av elen som produceras används av föreningen. 11 MWh har sålts vidare till Bixia.

Hemsida

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

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 989	2 036	2 144	2 166	2 256
Omräkning till normalår i MWh 1)	2 260	2 230	2 313	2 284	2 339
Värmekostnad kr/kvm	106	108	114	111	115
Bostads- och lokalytan är 13 218 kvm					
El i MWh 2)	157	201	205	210	206
Vatten i kbm	16 989	15 162	16 426	16 216	16 037
Kubikmeter per lägenhet	95	85	92	91	90

- 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) Fr o m 2020 avser uppgiften förbrukning av inköpt el, d v s förbrukning av solenergi ingår ej.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

- OVK.
- Byte av tak.
- Byte av huvudfläkt för ventilation.
- Bytt till LED-armaturer i samtliga gemensamma utrymmen, trappuppgång, källare, cykelrum etc.
- Installerat solcellsanläggning på hus 9 samt förberett övriga tak.
- Två fasadgavlar putsade.
- Underhållit och renoverat bevattningssystem.

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

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 22 augusti 2020 av styrelsen. Inga väsentliga brister noterades.

Studie och fritidsverksamhet

På grund av pandemin har det endast skett skriftlig information samt via hemsidan.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1,7 % fr o m den 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per den 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 615 kr/kvm inkl värme och vatten.

MA



Medlemsinformation

Av föreningens 179 bostadsrätter har under året 19 (25) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 223 (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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	8 383	8 261	7 994	7 718	7 395
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-112	807	436	505	946
Balansomslutning (tkr)	52 032	48 293	48 276	49 771	41 678
Eget kapital (tkr)	12 037	12 149	11 341	10 906	10 401
Soliditet (%)	23,1	25,2	23,5	21,9	25,0
Taxeringsvärde (tkr)	114 773	114 773	88 484	88 484	88 484
-varav byggnad (tkr)	85 341	85 341	67 358	67 358	67 358
Likviditet (%)	20	50	15	58	49
Justerad likviditet (%)#	105	155	90		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	615	605	587	567	567
Total låneskuld (tkr)	38 509	34 574	35 499	36 648	29 636
Låneskuld (kr/kvm*)	2 947	2 646	2 716	2 804	2 268
Underhållsfond (tkr)	6 191	6 957	6 793	6 379	5 977
Avskrivning (kr/kvm*)	150	134	134	134	71
Räntekostnader (kr/kvm*)	36	34	35	34	30
Räntekänslighet (%*)	4,8	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 2021

Budgeten visar ett överskott med 216 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 410 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 568 000 kr.

AM



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 416 015	145 905	6 957 433	2 821 949	807 455
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				807 455	-807 455
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			400 000	-400 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 166 337	1 166 337	
Årets resultat					-112 027
Belopp vid årets utgång	1 416 015	145 905	6 191 096	4 395 742	-112 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 629 404,74
Årets resultat	-112 026,87
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-400 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 166 337,00
Summa till stämmans förfogande	4 283 714,87

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 283 714,87
-------------------------	---------------------

OK

OK

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 383 290	8 261 086
Summa rörelseintäkter		8 383 290	8 261 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 946 766	-4 019 305
Övriga externa kostnader	Not 4	-444 557	-658 584
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 166 337	-265 678
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-283 843	-310 629
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 957 980	-1 748 748
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-220 779	0
Summa rörelsekostnader		-8 020 262	-7 002 944
Rörelseresultat		363 028	1 258 142
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 805	-450 687
Övriga finansiella poster	Not 9	-5 250	0
Summa finansiella poster		-475 055	-450 687
Årets resultat		-112 027	807 455

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-112 027	807 455
Reservering till fond för yttre underhåll	-400 000	-430 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 166 337	265 678
Överföring till balanserat resultat	654 310	643 133

OK

7/2

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	49 315 823	44 384 630
Inventarier och installationer	Not 11	2 958	5 916
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	54 313
Summa materiella anläggningstillgångar		49 318 781	44 444 859

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

49 319 281	44 445 359
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 852	3 410
Kundfordringar		1 000	1 381
Avräkningskonto HSB		2 548 022	3 689 024
Övriga kortfristiga fordringar		1 327	1 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	159 148	152 326
Summa kortfristiga fordringar		2 712 349	3 847 392

Summa omsättningstillgångar

2 712 349	3 847 392
------------------	------------------

Summa tillgångar

52 031 630	48 292 751
-------------------	-------------------

PH

PA

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 416 015	1 416 015
Upplåtelseavgifter	145 905	145 905
Fond för yttre underhåll	6 191 096	6 957 433
Summa bundet eget kapital	7 753 016	8 519 353

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 395 742	2 821 949
Årets resultat	-112 027	807 455
Summa fritt eget kapital	4 283 715	3 629 405

Summa eget kapital

Not 15 **12 036 731** **12 148 758**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	26 677 434	28 403 567
Summa långfristiga skulder		26 677 434	28 403 567

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		11 831 250	6 170 852
Medlemmarnas inre fond	Not 17	160 828	160 828
Leverantörsskulder		269 592	290 810
Aktuell skatteskuld	Not 18	21 381	20 785
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	18 411	3 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 016 003	1 093 553
Summa kortfristiga skulder		13 317 465	7 740 426

Summa skulder

39 994 899 **36 143 993**

Summa eget kapital och skulder

52 031 630 **48 292 751**

04

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,92 % 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 BFNR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

BR

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 040 816	7 906 452
	Hysesintäkt lokaler	25 380	22 554
	Hysesintäkt garage och bilplatser	239 294	220 751
	Hysesintäkt övrigt	15 972	34 342
	Försäljning Solenergi	4 687	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	17 656	16 508
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 699	54 873
	Övriga intäkter	7 786	5 606
		8 383 290	8 261 086

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-215 838	-199 367
	El	-238 562	-325 484
	Uppvärmning	-1 397 678	-1 423 247
	Vatten	-616 501	-573 130
	Renhållning	-293 923	-294 291
	TV, bredband, iptelefoni	-64 357	-64 328
	Serviceavtal	-3 000	-3 000
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-713 948	-768 334
	Försäkringar	-116 218	-94 227
	Fastighetsskatt	-261 521	-252 213
	Övriga driftskostnader	-25 220	-21 684
		-3 946 766	-4 019 305

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 375	-16 000
	Förvaltningskostnader	-284 289	-272 271
	Andrahandsuthyrningsavgift	-472	-932
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 805	-56 392
	Föreningsverksamhet	-10 695	-39 765
	Kontorsutrustning och -material	-1 888	-8 601
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 766	-28 340
	Konsulter	-18 113	-24 907
	Förbrukningsinventarier	0	-22 636
	Medlemsavgifter HSB	-62 723	-61 563
	Stämma och styrelse	-1 431	-9 393
	Arrende, hyra, leasing	0	-117 784
		-444 557	-658 584

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-329 525	-265 678
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-39 890	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-394 873	0
	Underhåll balkonger	-402 049	0
		-1 166 337	-265 678

Not 6 Personalkostnader och arvoden			
Medelantal anställda	<1	<1	
Arvode till styrelsen	-103 000	-103 250	
Löner för anställda	-15 600	-36 150	
Vicevärdsarvode	-111 831	-107 400	
Övriga arvoden	-5 350	-2 600	
Övriga personalkostnader	-277	-2 270	
Revisionsarvode	-7 500	-7 500	
Sociala avgifter	-40 285	-51 459	
	-283 843	-310 629	
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-1 132 535	-923 990	
Markanläggningar	-822 487	-821 800	
Inventarier	-2 958	-2 958	
Summa avskrivningar	-1 957 980	-1 748 748	
Not 8 Övrig rörelsekostnader			
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (Utrangering tak)	-220 779	0	
	-220 779	0	
Not 9 Övriga finansiella poster			
Pantbrevsändringar	-4 250	0	
Aviseringsavgifter	-1 000	0	
	-5 250	0	

94

Me

Not 10 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 786 988	52 786 988
Omklassificering från pågående nyanläggningar	7 106 994	0
Årets försäljning, utträngning byggnad	-900 421	0
Ingående anskaffningsvärde mark	155 849	155 849
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	16 435 148	16 435 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 584 558	69 377 985
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-22 528 807	-21 604 817
Årets försäljning, utträngning byggnad	679 642	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 132 535	-923 990
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 464 548	-1 642 748
Årets avskrivningar markanläggningar	-822 487	-821 800
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 268 735	-24 993 355
Utgående bokfört värde	49 315 823	44 384 630
Bokförda värden byggnader	36 011 861	30 258 181
Bokförda värden mark	155 849	155 849
Bokförda värden markanläggningar	13 148 113	13 970 600

Fastighetsbeteckning: Hov Dalbogård 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	85 000 000	29 200 000	114 200 000	114 200 000
Lokaler	1964	341 000	232 000	573 000	573 000
		85 341 000	29 432 000	114 773 000	114 773 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	144 639	158 455
Årets försäljning, utträngning	0	-13 816
Utgående anskaffningsvärden	144 639	144 639
Ingående avskrivningar	-138 723	-149 581
Årets avskrivningar	-2 958	-2 958
Årets försäljning, utträngning	0	13 816
Utgående avskrivningar	-141 681	-138 723
Utgående bokfört värde	2 958	5 916

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	54 313	0
Årets Investering	7 889 493	54 313
Omklassificering till Underhåll: Fasad, Balkonger m m	-836 812	0
Omklassificering till Byggnader & Mark: Tak, Solceller, Ventilation och El	-7 106 994	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	54 313

PA

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	117 490	116 218
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	21 400	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 093	16 088
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 165	20 020
	159 148	152 326

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 416 015	145 905	6 957 433	2 821 949	807 455
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	807 455	-807 455
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			400 000	-400 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 166 337	1 166 337	
Årets Resultat					-112 027
Belopp vid årets utgång	1 416 015	145 905	6 191 096	4 395 742	-112 027

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2021-06-16	1,20%	2021-06-16	3 720 000 *	80 000
Nordea Hypotek AB	2021-06-16	0,95%	2021-06-16	3 456 250 *	35 000
Nordea Hypotek AB	2021-09-15	1,30%	2021-09-15	3 760 000 *	80 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,40%	2022-03-30	1 418 750	15 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,40%	2022-03-30	1 850 000	20 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	0,75%	2022-12-01	2 210 000	50 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,15%	2023-06-01	3 684 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2023-08-16	0,75%	2023-08-16	4 037 500	50 000
Nordea Hypotek AB	2023-10-18	1,15%	2023-10-18	1 817 484	60 000
SEB	2023-12-28	1,10%	2023-12-28	843 583	100 000
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,54%	2023-12-30	2 950 000	150 000
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,30%	2024-03-30	2 192 727	100 000
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,33%	2025-03-30	4 887 500	150 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	1,14%	2025-06-30	1 680 890	100 000
				38 508 684	1 090 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 677 434
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	33 058 684
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

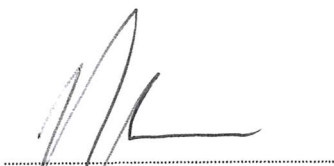
Fastighetsinteckning	40 280 000	37 721 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 280 000	37 721 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	160 828	181 810
Uttag	0	-20 982
	<u>160 828</u>	<u>160 828</u>
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	21 378	20 018
Slutskatteskuld föregående år	3	767
	<u>21 381</u>	<u>20 785</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	1 172	0
Personalens källskatt	10 314	2 685
Arbetsgivaravgifter	6 925	914
	<u>18 411</u>	<u>3 599</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	62 800	106 700
Upplupna sociala avgifter	18 396	27 480
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	230 498	237 664
Upplupna räntekostnader	17 063	20 799
Upplupen revision	16 000	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	671 246	677 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 053
	<u>1 016 003</u>	<u>1 093 553</u>

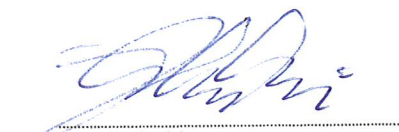
Växjö 14/4 2021



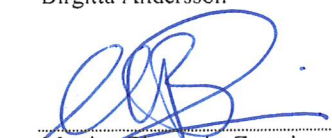
Birgitta Andersson



Bo Svensson



Jetmir Gashi

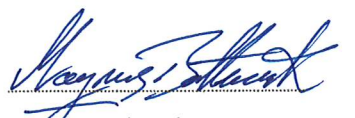


Martina Blomqvist Zampi

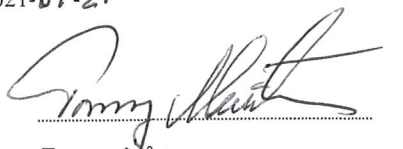


Vivi Henrysdatter

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-21



Magnus Boltmark
Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson
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 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. Revisornas 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, 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 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 revisorssed 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:

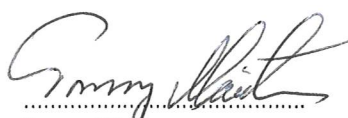
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21/4 2021


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Magnus Boltmark
Av föreningen vald revisor