



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Allbo-Dacke i Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 729000-0830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Älmhult kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älmhult 22:2		1953
Älmhult 38:1		1945
Totalt 2 objekt		

Föreningen äger fastigheterna ovan. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen INGÅR styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	131
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3108
7	lokaler (hyresrätt)	212
Totalt 75 objekt		3451

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 29 st 2 rok, 13 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2017-06-12
Bo Samuelsson	Ledamot	2017-06-12
Erik Mårtensson	Ledamot	2021-06-03
Ulrika Moberg	Ledamot	2022-06-30
Sigrid Petersson	Ledamot	2022-06-30
Oscar Lindgren	Ledamot	2020-06-22
Tonny Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2019-05-22

2023-06-12
VG
AS

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dean Sparrewath Nielsen, Erik Mårtensson och Sigrid Petersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bo Samuelsson, Dean Sparrewath Nielsen, Sigrid Petersson och Oscar Lindgren.

Revisorer har varit: Mohammed Daabas med Afrodita Cristea som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Helen Bengtsson (sammankallande) och Katarina Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-17.

Upplysning om negativt resultat

Ökade räntekostnader gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 13 % % fr o m 2024-01-01.%.

På årsstämman 2023 togs första beslut om stadgeändring.

Vicevärd

Under 2023 har föreningen anlitat en vicevärd till bland annat att hjälpa med våra byggnader och området i allmänhet. Efter en test period, har vi utökat med grönyrtorna och snöskottningen och vi har avslutat avtalen med entreprenörer om dessa delarna. Vår förhoppning är att nivån ska bli snäppet vassare och att alla ska uppleva detta som positivt.

Parkeringsplatser

Eftersom det har blivit brist på parkeringsplatser efter kommunen byggde om Eriksgatan, har vi vid Eriksgatan 27 tagit ner en del högtväxande buskar och småträd, så vi kunde bredda och utöka med några flera parkeringsplatser på vårt område.

Miljöarbete

Under året har det kommit nya direktiv från Riksdagen och renhållningsfirman (SSAM) om fastighetsnära insamling av avfall. Besluten innebär att innan år 2027 ska i princip allt avfall (utom stort) omhändertas enligt riktlinjer inom fastighetens egna gränser. Styrelsen har till följd av direktivet, beslutat att redan nu bygga om miljöhusen och införa de förändringar som behövs. Ombyggnationen innebär att minska antalet miljörum från tre till två, men att ytorna i de två istället utökades, så att alla olika fragment får plats i båda rummen. Efter ombyggnationen beställdes kärl och numera har vi fullgod sortering, enligt direktiven för år 2027.

① Vg
ZP

En positiv sidoeffekt av den utökade källsorteringen hos oss, har varit att notan på sista raden faktiskt nu är lägre än den var tidigare. Så inte bara vinner miljön på detta initiativ, men även vår plånbok gynnas.

Vi hoppas att alla vill vara med att göra sitt till god sortering och renhållning hos oss!

Föreningslokaler

Under året har vi fått ordning på de sista delarna i festlokalen i källaren på Eriksgatan 25A. Lokalen går nu att hyra för olika tillställningar, mot en avgift om 500 kr för en kväll/dag. Om man önskar nyttja detta, kan man höra av sig till Bo Samuelson, så ordnar han bokningen. Så småningom är tanken att bokningen ska ske direkt på informationstavlorna i trapphusen, där information finns och tvättider bokas.

OVK

Under året har även obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts. Än en gång uppdagades det, att man i vissa lägenheter hade bytt ut fläkt/kåpa till felaktig fläktutrustning, vilket innebär fel i ventilationssystemets funktion samt anmärkning (och underkänt) i protokollet. Detta innebär en förhöjd kostnad för arbetet, då föreningen måste beställa in jobbet igen efter ordningställandet.

Så vi uppmanar alla till att man höra av sig till styrelsen inför en ombyggnation/renovering i lägenheten, som kan tänkas påverka lägenhetens ventilation. Hellre höra av sig en gång för mycket än en gång för lite!

Ekonomi

Under höstens budgetarbete konstateras att fjärrvärmens ska bli avsevärt mycket dyrare från årsskiftet. Vi kan även se att räntekostnaderna kommer öka. Dessa två faktorer i sig, förklarar behovet av en höjning av avgifterna från årsskiftet 2024. Vidare har styrelsen under 2023 fortsatt arbetet med att effektivisera föreningens lånebild. Vi har slagit ihop ytterligare lån och får en bättre storlek på dem, vilket ger en bättre överblick, en bättre spridning mellan när de förfaller och även en fördel när vi ska förhandla om räntor. Ju bättre lånebild vi har, desto flera kreditinstitut visar intresse för att lägga bud, vilket kan leda till lägre räntor.

Ett medskick från styrelsen: Hör av er inför renovering. Delta på träffar föreningen bjuder in till. Slå ihop sopor (ffa. papp) ordentligt. Källsortera korrekt. Genom att göra rätt för sig, kan vi undvika onödiga extra kostnader. Tillsammans får vi hjälpas åt att hålla kostnader nere som vi kan påverka!

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989-1990	Stor ombyggnad av föreningens byggnader
2017	Balkongbyte och inglasning
2019	Energideklaration
2020	Hissmodernisering
2020	Installation av gemensam el med individuell mätning (IMD)
2021-2022	Stambyte av utgående stammar från källarplan och ner
2021-2022	Renovering av föreningens toaletter, badrum och större lokaler i källarplan
2021-2022	Målning av källargångar och trapphus
2022	Elektroniska tavlor med taggar för information och bokning av tvättider m.m
2022	Taktvätt och installation av nockband
2023	Festlokal färdigställd (Eriksgatan 25A)

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

Fönsterbyte

N

*W Vg
Zc*

Under 2023 har det länge väntade fönster/balkongdörrsbyte påbörjats. Vid årsskiftet 23/24 återstod några småjobs och smärre slutjusteringar. Långt men inte helt i mål ännu. Allt om allt tycks jobbet ha flytit på väl och vi är tacksamma för insatsen från Nordic House på vägnar av Trafikverket.

Termostatventiler

Med tanke på den stora kostnadsökning till fjärrvärmens och dryga reparationskostnader av termostatventiler på elementen, har styrelsen beslutat att byta samtliga termostatventiler i föreningen. Tanken med det är att undvika reparationskostnaderna och att få en bättre styrning av värmen, så dessa kostnader också kan minska.

Solceller

Efter införingen av gemensam el och oversyn av taken, går vi nu vidare med nästa steg av energieffektiviseringen inom föreningen. Det innebär uppsättning av solceller på taket av Eriksgatan 27. Elen som genereras går först till el-förbrukning inom föreningen. Det vill säga till lägenheterna och de gemensamma områden. Först därefter säljs el till nätet. Den producerade elen, som är den bästa ur kostnadsbesparingssynpunkt, är den el som förbrukas inom fastigheten och minskar elen vi köper från el-nätet. Med detta i tanke, har vi valt att dimensionera solcellsanläggningen efter den interna förbrukning i första hand, så vi får mest möjlig värde ut ur de investerade kronorna. El-bidraget som lämnades av regeringen under 2023, täcker ca. hälften av projektets kostnad, så investeringen påverkar enbart föreningen marginellt.

Fasader

Enligt underhållsplanen bör fasader putsas och fogas om i någon omfattning år 2027.

Styrelsen planerar att behörig besiktningsman ska gå igenom fasaderna under 2024/2025 för att bedöma skicket och behovet utav underhåll.

Årtal	Ändamål
2023-2024	Byte av fönster och balkongdörrar mot stambanan i ljud-utsatta lägen
2024	Byte av termostatventiler på samtliga element i föreningen
2024	Solceller installeras på taket av Eriksgatan 27

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77. *N*

*0 V6
88*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	165	104	293	307	293
Skuldsättning, kr/kvm	7 385	7 766	6 302	6 434	6 571
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 200	8 374	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	338	351	317	281	237
Årsavgifter, kr/kvm	1 154	993	969	950	931
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 090	1 025	991	977	927
Nettoomsättning, tkr	3 652	3 434	3 316	3 208	3 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	-760	450	431	418
Soliditet, %	10	10	14	13	11

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. *Nyckeltalet har inte beräknats för 2019-2021.*

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

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

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

Fr o m 2023 ingår lägenhetsel och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. *Nyckeltalet har inte beräknats för 2019-2021.*

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret. *12*

12 *V6* *85*

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	61 360	0	0	61 360
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 046 739	0	159 000	2 205 739
S:a bundet eget kapital, kr	2 108 099	0	159 000	2 267 099
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 653 590	-759 648	-159 000	734 942
Årets resultat, kr	-759 648	759 648	-50 182	-50 182
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	893 942	0	-209 182	684 760
S:a eget kapital, kr	3 002 041	0	-50 182	2 951 859

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	893 942
Årets resultat, kr	-50 182
Reservation till underhållsfond, kr	-159 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	684 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	684 760

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

0
Vg
fr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 651 807	3 433 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 711	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 760 518	3 433 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 869 761	-1 883 892
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-407 277
Övriga externa kostnader	Not 6	-260 650	-239 205
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-165 158	-118 915
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-724 174	-702 415
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-460 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 019 743	-3 811 704
RÖRELSERESULTAT		740 775	-377 825
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 033	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 990	-381 842
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-790 957	-381 823
ÅRETS RESULTAT		-50 182	-759 648

①
V6
31

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 433 382	28 106 798
Inventarier och installationer	Not 11	74 160	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 507 542	28 106 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 508 042	28 107 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 688
Avräkningskonto HSB		1 324 444	1 409 053
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	79 973	22 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 635	158 415
Summa kortfristiga fordringar		1 514 052	1 595 660
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 014 052	1 595 660
SUMMA TILLGÅNGAR		29 522 094	29 702 958

D

V6
BS

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 360	61 360
Fond för yttre underhåll	2 205 739	2 046 739
Summa bundet eget kapital	2 267 099	2 108 099
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	734 942	1 653 590
Årets resultat	-50 182	-759 648
Summa fritt eget kapital	684 760	893 942
Summa eget kapital	2 951 859	3 002 041
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 11 827 300	9 663 702
Summa långfristiga skulder	11 827 300	9 663 702
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 659 129	16 361 527
Medlemmarnas inre fond	Not 17 37 678	37 678
Leverantörsskulder	277 066	106 839
Aktuell skatteskuld	Not 18 10 148	8 129
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 41 430	181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 717 484	522 861
Summa kortfristiga skulder	14 742 935	17 037 215
Summa skulder	26 570 235	26 700 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 522 094	29 702 958

D

V6
bs

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	740 775	-377 825
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	724 174	702 415
Utrangering	0	460 000
	<u>1 464 949</u>	<u>784 590</u>
Erhållen ränta	10 533	19
Erlagd ränta	-736 822	-366 417
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>738 660</u>	<u>418 192</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 499	-59 464
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	337 950	-782 621
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 079 109</u>	<u>-423 893</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-32 221	-5 780 520
Investeringar i maskiner/inventarier	-92 697	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-124 918</u>	<u>-5 780 520</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-538 800	4 945 100
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-538 800</u>	<u>4 945 100</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	415 391	-1 259 313
Likvida medel vid årets början	1 409 053	2 668 366
Likvida medel vid årets slut	<u>1 824 444</u>	<u>1 409 053</u>
	415 391	-1 259 313

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

D
V6
135

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 647 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

V4

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	3 585 724	3 087 240
Hysesintäkt lokaler	8 004	10 863
Hysesintäkt garage och bilplatser	26 972	23 590
Hysesintäkt övrigt	18 900	23 461
Hysesrabatter	0	-660
Konsumtionsavgift el	0	177 155
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	90 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 628	2 418
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 190	19 809
Övriga primära intäkter och ersättningar	389	3
	3 651 807	3 433 879
* Värme och vatten ingår. 2023 ingår el med 130 648 kr och bredband med 90 000 kr.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	4 240	0
Elstöd	104 471	0
	108 711	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-120 303	-103 225
El	-265 495	-332 917
Uppvärmning	-666 689	-591 086
Vatten	-235 453	-253 862
Renhållning	-93 305	-95 693
TV, bredband, iptelefoni	-169 872	-164 512
Obligatoriska besiktningar	-46 875	0
Serviceavtal	-4 408	-4 086
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 865	-16 735
Fastighetsskötsel	-108 383	-193 814
Försäkringar	-28 947	-27 853
Fastighetsskatt	-96 404	-94 610
Övriga driftskostnader	-24 763	-5 499
	-1 869 761	-1 883 892
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-137 627
Underhåll installationer	0	-101 250
Underhåll tak	0	-168 400
	0	-407 277
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-16 675	-14 925
Övriga förvaltningskostnader	-155 970	-146 481
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-241
Kostnader överlåtelse och panter	-9 085	-19 781
Föreningsverksamhet	-9 218	-11 522
Kontorsutrustning och -material	-1 095	-3 673
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 709	-3 920
Konsulter	0	-8 250
Förbrukningsinventarier	-22 599	0
Medlemsavgifter HSB	-27 064	-24 872
Stämma och styrelse	-15 236	-5 540
	-260 650	-239 205

✓

D

VG

K

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-55 250	-55 400
Löner för anställda	-12 350	-41 000
Vicevärdsarvode	-67 861	0
Övriga arvoden	-4 000	-10 800
Övriga personalkostnader	-415	-1 415
Sociala avgifter	-25 282	-23 730
Personalkostnader brutto	-165 158	-132 345
Avgår: Aktiverade lönekostnader	0	13 430
Personalkostnader netto	-165 158	-118 915
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-684 778	-684 778
Markanläggningar	-20 859	-17 637
Installationer och inventarier	-18 537	0
	-724 174	-702 415
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av bottenstammar	0	-460 000
	0	-460 000

A

a

V6

3c

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2109

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

45 378 465

40 884 625

Omklassificering Bottenstammar från pågående nyanläggningar

0

6 063 840

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-2 210 000

Årets investering byggnader

0

640 000

Ingående anskaffningsvärde mark

20 978

20 978

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

176 365

134 215

Årets investering markanläggning

32 221

42 150

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**45 608 029****45 575 808****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-11 294 751

-12 359 973

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

1 750 000

Årets avskrivningar byggnader

-684 778

-684 778

Ingående avskrivningar markanläggningar

-57 898

-40 261

Årets avskrivningar markanläggningar

-20 859

-17 637

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-12 058 286****-11 352 649**

Nedskrivning byggnader

-6 116 361

-6 116 361

Utgående redovisat värde**27 433 382****28 106 798**

Redovisade värden byggnader

27 282 575

27 967 353

Redovisade värden mark

20 978

20 978

Redovisade värden markanläggningar

129 829

118 467

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	25 200 000	6 546 000	31 746 000	31 746 000
Lokaler	1990	245 000	102 000	347 000	347 000
		25 445 000	6 648 000	32 093 000	32 093 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

27 000 000

27 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**27 000 000****27 000 000**

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

6 242

6 242

Årets investeringar

92 697

0

Utgående anskaffningsvärden

98 939

6 242

Ingående avskrivningar

-6 242

-6 242

Årets avskrivningar

-18 537

0

Utgående avskrivningar

-24 779

-6 242

Utgående redovisat värde**74 160****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

#

D

V6

B

		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		500	500		
Not 13	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
	Skattekonto	79 973	9 518		
	Övriga kortfristiga fordringar	0	12 986		
		79 973	22 504		
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	Förutbetald försäkring	30 821	28 947		
	Förutbetald kabel-TV och bredband	43 754	42 468		
	Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	58 970		
	Upplupna ränteintäkter	5 500	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 560	28 030		
		109 635	158 415		
Not 15	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB 12 mån	2,75%	2024-08-09		
		500 000	0		
		500 000	0		
Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
			Nästa års		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Stadshypotek AB	5,25%	2024-02-02	4 152 500	60 000
	Stadshypotek AB	5,25%	2024-02-02	3 907 927	80 000
	Stadshypotek AB	5,25%	2024-03-07	1 172 500	0
	Stadshypotek AB	1,05%	2024-06-01	2 650 000	120 000
	Stadshypotek AB	1,16%	2024-09-30	1 526 202	40 000
	Stadshypotek AB	1,77%	2025-03-01	5 487 500	50 000
	Stadshypotek AB	4,72%	2027-03-01	6 589 800	200 000
				25 486 429	550 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 827 300
	Nästa års amortering av långfristig skuld				250 000
	Lån som ska konverteras inom ett år				13 409 129
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				13 659 129
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,68%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 200 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				22 736 429
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 17	MEDLEMMARNAS INRE FOND				
	Ingående värde			37 678	38 311
	Uttag			0	-633
				37 678	37 678
Not 18	AKTUELL SKATTESKULD				
	Årets beräknade skatteskuld			10 148	8 128
	Slutskatteskuld föregående år			0	1
				10 148	8 129

②

V6

18

2023-12-31

2022-12-31

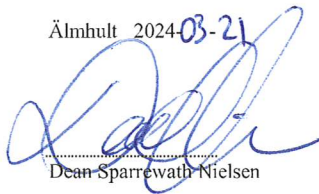
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	38 559	0
Personalens källskatt	2 142	0
Arbetsgivaravgifter	729	0
Övriga kortfristiga skulder	0	181
	41 430	181

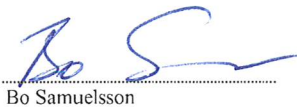
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	47 000	71 300
Upplupna sociala avgifter	14 767	20 509
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	113 527	123 446
Upplupna räntekostnader	90 278	20 110
Upplupen revision	16 000	14 700
Upplupen fastighetsförvaltning	8 195	0
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	101 552	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	319 865	267 376
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 300	5 420
	717 484	522 861

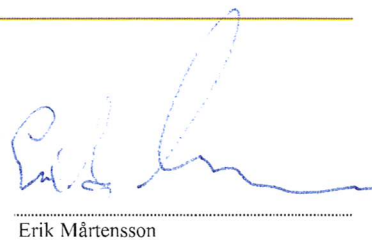
Älmhult 2024-03-21



Dean Sparrevadh-Nielsen



Bo Samuelsson



Erik Mårtensson



Oscar Lindgren



Sigröd Petersson



Tonny Karlsson

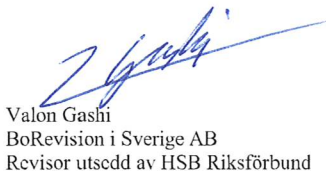


Ulrika Moberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-02



Afrodita Cristea
Revisor vald av föreningsstämman



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

K *V6*

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 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

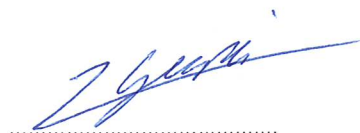
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 02/04-2024



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor