



ÅRSREDOVISNING 2023

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Dackehöjden i Eksjö

Org. nr. 727000-0693

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheten Dackehöjden 4 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Stockholmsvägen 13 A-B och 15 A-L.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	28 st	1	rok	1 072 m ²
		15 st	2	rok	796 m ²
		22 st	3	rok	1 647 m ²
		2 st	4	rok	181 m ²
		67 st			3 696 m ²
Garage	Hysesrätt	12 st			194 m ²
Carport	Hysesrätt	10 st			
P-platser	Hysesrätt	18 st			
		40 st			194 m ²
Totalt		107 st			3 890 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Åtgärdat de lägenheterna med förhöjda radonvärden.
- Filterbyte.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort underhåll följande underhåll:

- OVK.
- Filterbyte i 28 lägenheter.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 20-24/3 2023. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av sittmöbler.
- Målning av fönsterbleck, 2 strykningar och även träfönster ska målas.
- Smidesräcken, blästring och målning.
- Eventuellt belysning i lägenheterna.

Aktiviteter

Styrelsen har medverkat i teamsmöte/utbildning anordnade av HSB. För medlemmarna har man haft grillkväll, medlemsmöte och avslutningsvis julkaffe.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höga årsavgifterna med 5 % 2024-01-01.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit el stöd.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 På stämman deltog 16 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-08-30, angående stadgeändring. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-10-27.

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar (föregående års antal 77) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Pia Schelin	ordförande
Anneli Ahnstedt Stengård	vice ordförande
Joachim Palmgren	sekreterare
Maria Kjell	ledamot
Jan Karlsson	ledamot
Ann Axelsson	ledamot
Fredrik Swärth	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anneli Ahnstedt Stengård, Maria Kjell och Jan Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare tecknas två i förening av Pia Schelin, Joachim Palmgren, Jan Karlsson och Maria Kjell.

Vicevärd har varit Jan Karlsson.

Revisor har varit Stig Andersson avliden i slutet av året, vald av föreningen, nu kommer en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund att granska bokslutet.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Pia Schelin och ersättare Joachim Palmgren.

Valberedning har varit Christian Taberman, sammankallande och Krister Kylemo.



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 285	2 984	2 847	1 957	1 917
Res. efter finansiella poster, tkr	403	1 296	955	-2 110	378
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	574				
Skuldsättning kr/kvm	216				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	228				
Sparande per kvm	180				
Räntekänslighet, %	0,4				
Energikostnad per kvm	220				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 910	0	645 216	183 763	1 295 936
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	1 295 936	-1 295 936
			645 216	1 479 699	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			450 000	-450 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-285 574	285 574	
Årets resultat					403 353
Belopp vid årets slut	114 910	0	809 642	1 315 273	403 353

Föreningen äger 5 lägenheter, lgh nr 59,63,64,65 och 67.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 315 273
Årets resultat	403 353
Till stämmans förfogande	1 718 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 718 626
	1 718 626

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 809 642 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 284 702	2 983 510
Summa rörelsens intäkter		2 284 702	2 983 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 492 991	-1 290 528
Periodiskt underhåll	Not 3	-285 574	-83 199
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 300	-38 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-100 491	-95 733
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-9 548	-9 548
Summa rörelsens kostnader		-1 926 904	-1 517 808
Rörelseresultat		357 798	1 465 702
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 554	7 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 999	-11 581
Summa finansiella poster		45 555	-3 630
Resultat efter finansiella poster		403 353	1 462 072
Skatter			
År 2022 åres skattekostnad, reavinst för lägenheterna 60 & 66		0	-166 136
Årets resultat		403 353	1 295 936

A

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 7	137 184	146 732
Mark			145 000	145 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
			<u>282 184</u>	<u>291 732</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 282 684 292 232

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 313	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 032 268	866 072
Övriga fordringar		Not 10	39 409	172 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	107 503	89 098
			<u>1 180 493</u>	<u>1 127 327</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar Not 12 3 200 000 3 000 000

Kassa och bank

Bankkonton 37 014 1 952
37 014 1 952

Summa omsättningstillgångar 4 417 507 4 129 280

Summa tillgångar**4 700 191 4 421 512**

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

114 910

114 910

Fond för yttre underhåll

809 642

645 216

924 552760 126*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 315 273

183 763

Årets resultat

403 353

1 295 936

1 718 6261 479 699

Summa eget kapital

2 643 1782 239 825**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

791 650

841 654

791 650841 654*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

50 004

50 004

Leverantörsskulder

162 817

146 878

Skatteskulder

171 259

305 582

Fond för inre underhåll

425 173

425 954

Övriga skulder

Not 14

27 394

30 748

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

428 717

380 867

1 265 3641 340 033

Summa skulder

2 057 0142 181 687**Summa eget kapital och skulder****4 700 191****4 421 512**



Hsb Brf Dackehöjden I Eksjö, 727000-0693

Kassaflödesanalys	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	403 353	1 462 072
Avskrivningar	9 548	9 548
Årets skatt	0	-166 136
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	412 901	1 305 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	113 030	-147 030
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-74 669	264 113
Kassaflöde från löpande verksamhet	451 261	1 422 566
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-50 004	-50 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 004	-50 004
Årets kassaflöde	401 257	1 372 562
Likvida medel vid årets början *)	3 868 025	2 495 462
Likvida medel vid årets slut *)	4 269 282	3 868 025

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

**Noter****2023-01-01** **2022-01-01**
2023-12-31 **2022-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förväret för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

%
0,37

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. ^{m)}



Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 121 876	2 020 897
Hyror	263 793	236 725
*Övriga intäkter	71 587	915 039
Bruttoomsättning	2 457 256	3 172 661
Avgiftsbortfall	-108 960	-130 388
Hysesbortfall	-8 791	-3 960
Avsatt till inre fond	-54 803	-54 803
	2 284 702	2 983 510
* Intäkter från försäljning av lägenheterna 60 och 66 under år 2022.		
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	231 313	213 153
Reparationer	71 468	46 502
El	227 509	131 954
Uppvärmning	464 426	405 837
Vatten	162 087	184 530
Sophämtning	53 010	22 082
Övriga avgifter	44 182	39 979
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 850	83 850
Förvaltningsarvoden	119 000	114 909
Övriga driftskostnader	36 145	47 732
	1 492 991	1 290 528
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	285 574	83 199
	285 574	83 199
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 700	13 200
Medlemsavgifter	25 600	25 600
	38 300	38 800
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 600	56 400
Vicevärdsarvode	22 500	22 500
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	2 205	0
Sociala kostnader	11 380	12 027
	97 185	92 427
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	306	306
	3 306	3 306
Totalt	100 491	95 733
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	9 548	9 548
	9 548	9 548



Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2053	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 565 515	2 565 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 565 515	2 565 515

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 418 783	-2 409 235
Årets avskrivningar	-9 548	-9 548
Utgående avskrivningar	-2 428 331	-2 418 783

Utgående bokfört värde	137 184	146 732
-------------------------------	----------------	----------------

Taxeringsvärde för Dackehöjden 4

Byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
Byggnad - lokaler	176 000	176 000
	20 176 000	20 176 000

Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	169 000	169 000
	6 969 000	6 969 000

Taxeringsvärde totalt	27 145 000	27 145 000
-----------------------	------------	------------

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	12 624	12 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 624	12 624

Ingående avskrivningar	-12 624	-12 624
Utgående avskrivningar	-12 624	-12 624

Bokfört värde	0	0
----------------------	----------	----------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	39 409	172 157
	39 409	172 157

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 503	89 098
	107 503	89 098

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	3 200 000
					3 200 000



Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2953209422	1,24%	2025-11-25	841 654	50 004
				841 654	50 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					791 650
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					591 634
Kortfristig del av långfristig skuld					50 004
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					2 712 000
<i>Varav obelånade</i>					<i>1 512 000</i>
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt					18 442
Arbetsgivaravgifter					9 767
Övriga kortfristiga skulder					3 499
					27 394
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader					87
Övriga upplupna kostnader					170 522
Förutbetalda hyror och avgifter					210 253
					428 717

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har fått elstöd under året.



Noter

2023-12-31

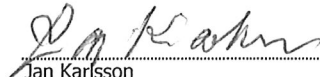
2022-12-31

Eksjö 2024-03-11

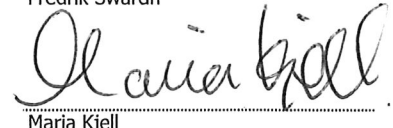

Ann Axelsson


Anneli Ahnstedt Stengård


Fredrik Swärdh


Jan Karlsson


Joachim Palmgren


Maria Kjell


Pia Schelin

Vår revisionsberättelse har 2024 - 03 - 11 avgivits beträffande denna årsredovisning



Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dackehöjden i Eksjö, org.nr. 727000-0693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dackehöjden i Eksjö för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dackehöjden i Eksjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningen saknar en föreningsvald revisor.

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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 19/3 2024



Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

