



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Allbo-Dacke i Älmhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Allbo-Dacke i Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 729000-0830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastigheter i Älmhult kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	131
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 108
7	lokaler (hyresrätt)	212
Totalt 75 objekt		3 451

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2017-06-14	
Tonny Karlsson	Ledamot	2018-09-06	
Bo Samuelsson	Ledamot	2017-06-14	
Erik Mårtensson	Ledamot	2021-06-27	2024-08-23
Elisabet Törngren	Ledamot	2024-08-23	
Ulrika Moberg	Ledamot	2022-06-30	
Jessica Nilsson	Ledamot	2024-08-23	
Sigrid Petersson	Ledamot	2022-06-30	2024-08-23
Oscar Lindgren	Ledamot	2020-06-29	2024-08-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bo Samuelson, Ulrika Moberg, Dean Sparrewath Nielsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Samuelsson, Dean Sparrewath Nielsen, Elisabet Törngren, Ulrika Moberg, Sigrid Petersson (avgått) och Oscar Lindgren (avgått).

Revisor har varit Afrodita Cristea av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +7,9% per 2025-01-01 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 2024-07-28.

På årsstämman 2023 togs första beslut om stadgeändring enligt HSBs 2023 års normalstadgar. På årsstämman 2024 togs andra beslutet och styrelsen skickade efterföljande in handlingarna till bolagsverket. Stadgarna har nu kommit retur med godkännande och är därmed gällande. De återfinns på MittHSB för alla medlemmar att åtgå.

Miljöarbete

För att förekomma miljö och sophanteringsdirektiven som ska träda i kraft 2027, beslutade styrelsen i föl att slå ihop tre miljörum till två och med detta utöka källsorteringen i föreningen så de möter kommande krav.

En positiv sidoeffekt som identifierades av detta skulle vara att den utökade källsorteringen hos oss, skulle leda till minskade sophanteringskostnader. Inte bara skulle miljön vinna på detta initiativ, men även vår plånbok skulle gynnas. Sett i bakspegeln

kan vi konstatera, att det tyvärr inte blev riktigt så lyckad.

Inte länge efter övergången, blev det uppenbart att miljöhuset i mitten hos oss (mellan Eriksgatan 23 och 25), blir överbelastat. Vi har därför behövt utöka planerad tömningsintervall på hushållsavfallet, till dryga kostnader, för att undvika ännu värre kostnader för extra inkallade tömningar.

Därmed har samlade sopkostnader blivit betydligt högre än de hade behövt bli. I kronor och ören betyder en sänkt tömningsintervall till normal tömning, att föreningen kan spara närmare tjugo tusen kronor på årsbasis!

Vi hoppas att alla vill vara med att göra sitt lilla till bättre sortering och renhållning hos oss.

Ekonomi

Under höstens budgetarbete konstateras att fjärrvärmen återigen ser dryga prisökningar från årsskiftet. Räntorna ligger på en högre nivå i och med fördröjningen med bindingstider. Framledes borde vi kunna se någon sänkning på denna punkt. Vad som däremot stiger är kostnader för avfallshantering, elnätsavgifter och kostnader till framtida underhåll. Dessa faktorer förklarar behovet av en höjning av föreningens avgifter och hyror vid årsskiftet 2024-2025.

Det ska sägas att ett underhåll med målning av föreningens miljöhus är inplanerad till vårkanten 2025. Om vi kan hjälpas åt att göra detta enklare underhåll själv, istället för att anlita hantverkare för det, kan vi tillsammans spara en större summa. I budgeteringen för året, har vi räknat med denna besparing.

Ett medskick från styrelsen: Hör av er inför renovering. Delta på träffar och aktiviteter 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!

Återföring av nedskrivning

Sedan nedskrivningen av föreningens fastighet gjordes på 1990-talet, har föreningens fastighet stigit i värde. Nedskrivningen har därför återförts 2024. Detta påverkar årets resultat positivt med 2 691 199 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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)
2024	Solceller installerade på taket av Eriksgatan 27
2024	Omputsning av södergavlen på Eriksgatan 21
2024	Fasadtvätt av Eriksgatan 23
2024	Byte av fönster och balkongdörrar mot stambanan samt i norr/syd i ljud-utsatta lägen

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

Fasader

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av termostatventiler på samtliga element i föreningen
2025	Målning och underhåll av miljöhusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	189	165	104	293	307
Skuldsättning, kr/kvm	7 385	7 385	7 766	6 302	6 434
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 200	8 200	8 374	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	7	8
Energikostnad, kr/kvm	376	338	351	317	281
Årsavgifter, kr/kvm	1 288	1 154	993	969	950
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	87	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 186	1 090	1 025	991	977
Nettoomsättning, tkr	4 094	3 652	3 434	3 316	3 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 099	-50	-760	450	431
Soliditet, %	13	10	10	14	13

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 2020-2021.*

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 2020-2021.

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.

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	2 205 739	0	-262 270	1 943 469
S:a bundet eget kapital, kr	2 267 099	0	-262 270	2 004 829
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	734 942	-50 182	262 270	947 030
Årets resultat, kr	-50 182	50 182	1 098 967	1 098 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	684 760	0	1 361 237	2 045 997
S:a eget kapital, kr	2 951 859	0	1 098 967	4 050 826

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 177 000 kr samt ianspråktagande skett med 439 270 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	684 760
Årets resultat, kr	1 098 967
Reservation till underhållsfond, kr	-177 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	439 270
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 045 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 045 997

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 094 034	3 651 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	108 711
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 094 034	3 760 518
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 861 868	-1 869 761
Underhåll enligt plan	Not 5	-439 270	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-266 226	-260 650
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-218 460	-165 158
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 704 058	-724 174
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 081 766	-3 019 743
RÖRELSERESULTAT		2 012 268	740 775
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 260	16 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-914 561	-806 990
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-913 301	-790 957
ÅRETS RESULTAT		1 098 967	-50 182

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	29 357 980	27 433 382
Inventarier och installationer	Not 10	55 620	74 160
Pågående nyanläggningar	Not 11	143 499	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 557 099	27 507 542
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 557 599	27 508 042
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 957	0
Avräkningskonto HSB		774 360	1 324 444
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	54 127	79 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	107 925	109 635
Summa kortfristiga fordringar		942 369	1 514 052
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa omsättningstillgångar		942 369	2 014 052
SUMMA TILLGÅNGAR		30 499 968	29 522 094

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 360

61 360

Fond för yttre underhåll

1 943 469

2 205 739

Summa bundet eget kapital

2 004 829

2 267 099

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

947 030

734 942

Årets resultat

1 098 967

-50 182

Summa fritt eget kapital

2 045 997

684 760

Summa eget kapital**4 050 826****2 951 859**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

19 587 800

11 827 300

Summa långfristiga skulder

19 587 800

11 827 300

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 897 500

13 659 129

Medlemmarnas inre fond

Not 17

25 376

37 678

Leverantörsskulder

231 457

277 066

Aktuell skatteskuld

Not 18

7 616

10 148

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

11 363

41 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

688 030

717 484

Summa kortfristiga skulder

6 861 342

14 742 935

Summa skulder**26 449 142****26 570 235****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****30 499 968****29 522 094**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 012 268	740 775
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-1 704 058	724 174
Övriga poster	0	0
	308 210	1 464 949
Erhållen ränta	6 760	10 533
Erlagd ränta	-933 754	-736 822
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-618 784	738 660
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 099	2 499
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-100 771	337 950
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-703 456	1 079 109
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-345 499	-32 221
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-92 697
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-345 499	-124 918
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 129	-538 800
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 129	-538 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 050 084	415 391
Likvida medel vid årets början	1 824 444	1 409 053
Likvida medel vid årets slut	774 360	1 824 444
	-1 050 084	415 391

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

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 802 584	3 365 076
Årsavgift el	109 753	130 648
Årsavgift TV/bredband	90 000	90 000
Hysesintäkt lokaler	6 204	8 004
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 060	26 972
Hysesintäkt övrigt	28 590	18 900
Försäljning egenproducerad el	138	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 648	2 628
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 896	9 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 161	389
	4 094 034	3 651 807

I Årsavgift ingår värme, vatten, el som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	4 240
Elstöd	0	104 471
	0	108 711

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 050 581	-120 303
El	-246 822	-265 495
Uppvärmning	-814 160	-666 689
Vatten	-235 454	-235 453
Renhållning	-104 355	-93 305
TV, bredband, iptelefoni	-175 016	-169 872
Obligatoriska besiktningar	0	-46 875
Serviceavtal	-4 785	-4 408
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-8 865
Förvaltningskostnader	-74 815	-108 383
Försäkringar	-30 821	-28 947
Fastighetsskatt	-98 471	-96 404
Övriga driftskostnader	-26 588	-24 763
	-2 861 868	-1 869 761

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-89 001	0
Underhåll installationer	-58 349	0
Underhåll huskropp utvändigt	-291 920	0
	-439 270	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 000	-16 675
Övriga förvaltningskostnader	-164 791	-155 970
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 145	0
Kostnader överlåtelse och pant	-14 203	-9 085
Föreningsverksamhet	-12 451	-9 218
Kontorsutrustning och -material	-640	-1 095
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 860	-3 709
Konsulter	-9 188	0
Förbrukningsinventarier	-5 243	-22 599
Medlemsavgifter HSB	-29 560	-27 064
Stämma och styrelse	-8 145	-15 236
	-266 226	-260 650

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-67 250	-55 250
Löner för anställda	-31 500	-12 350
Vicevärdsarvode	-85 716	-67 861
Övriga arvoden	0	-4 000
Övriga personalkostnader	-249	-415
Sociala avgifter	-33 745	-25 282
	-218 460	-165 158

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-947 742	-684 778
Markanläggningar	-20 859	-20 859
Installationer och inventarier	-18 540	-18 537
Återföring av tidigare nedskrivning byggnader	2 691 199	0
	1 704 058	-724 174

Återförningen av nedskrivning är en jämförelsepost av engångskaraktär

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2109

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

45 378 465

45 378 465

Årets investering byggnader

202 000

0

Ingående anskaffningsvärde mark

20 978

20 978

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

208 586

176 365

Årets investering markanläggning

0

32 221

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

45 810 029

45 608 029

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-11 979 529

-11 294 751

Omklassificering från Nedskrivning

-3 425 162

0

Årets avskrivningar byggnader

-947 742

-684 778

Ingående avskrivningar markanläggningar

-78 757

-57 898

Årets avskrivningar markanläggningar

-20 859

-20 859

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 452 049

-12 058 286

Nedskrivning byggnader

0

-6 116 361

Utgående redovisat värde

29 357 980

27 433 382

Redovisade värden byggnader

29 228 032

27 282 575

Redovisade värden mark

20 978

20 978

Redovisade värden markanläggningar

108 970

129 829

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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

27 000 000

27 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

27 000 000

27 000 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

98 939

6 242

Årets investeringar

0

92 697

Utgående anskaffningsvärden

98 939

98 939

Ingående avskrivningar

-24 779

-6 242

Årets avskrivningar

-18 540

-18 537

Utgående avskrivningar

-43 319

-24 779

Utgående redovisat värde

55 620

74 160

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	143 499	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	143 499	0

Byte av termostatventiler beräknas bli klart 2025. Kostnaden beräknas till 337 000 kr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	0	79 973
Fordran mervärdesskatt	54 127	0
	54 127	79 973

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	31 371	30 821
Förutbetalad kabel-TV och bredband	46 233	43 754
Upplupna ränteintäkter	0	5 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 321	29 560
	107 925	109 635

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån			0	500 000
			0	500 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,77%	2025-03-01	5 437 500	50 000
Stadshypotek AB		4,03%	2026-01-30	5 005 000	80 000
Stadshypotek AB		4,13%	2026-06-01	2 550 000	80 000
Stadshypotek AB		4,72%	2027-03-01	6 389 800	200 000
Stadshypotek AB		3,05%	2028-09-30	6 103 000	100 000
				25 485 300	510 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 587 800**

Nästa års amortering av långfristig skuld 460 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 437 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 897 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 040 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 935 300

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	37 678
Uttag	-12 302	0
	25 376	37 678

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 616	10 148
	7 616	10 148
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	38 559
Personalens källskatt	3 522	2 142
Arbetsgivaravgifter	1 199	729
Övriga kortfristiga skulder	6 642	0
	11 363	41 430
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	50 000	47 000
Upplupna sociala avgifter	15 710	14 767
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 907	113 527
Upplupna räntekostnader	71 085	90 278
Upplupen revision	17 500	16 000
Upplupen fastighetsförvaltning	8 195	8 195
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	71 105	101 552
Förutbetalda årsavgifter och hyror	322 528	319 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 300
	688 030	717 484

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Dean Sparrewath Nielsen

.....
Bo Samuelsson

.....
Elisabet Törngren

.....
Jessica Nilsson

.....
Tonny Karlsson

.....
Ulrika Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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.

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 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.

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 Brf Allbo-Dacke i Älmhult för räkenskapsåret 2024 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.

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

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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Allbo-Dacke i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DEAN SPARREWATH NIELSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 21:22:07



TONNY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:12:34



ELISABET TÖRNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 08:50:24



ULRIKA MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:59:39



JESSICA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 22:47:51



BO SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:37:45



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:31:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Allbo-Dacke i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:29:48



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. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.