



# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

#### Föreningens stadgar

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

#### HSB-kod för bostadsrättsföreningar

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

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 30.

Extrastämmor hölls den 9 oktober 2018 och den 20 november 2018. Antal röstberättigade vid första extrastämman var 24 och vid den andra 16. På stämmorna togs första och andra beslutet om att anta nya stadgar.



## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Birgitta Andersson, ordförande  
Björn Heinesson, vice ordförande  
Nedzad Dzanic, sekreterare  
Ann-Chatrin Eriksson  
Asllan Maliqi  
Jörgen Abrahamsson, utsedd av HSB Sydost

*Suppleant:* Bo Svensson

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

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

*Suppleant:* Björn Heinesson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Asllan Maliqi och Ann-Chatrin Eriksson samt suppleanten Björn Heinesson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av

2018-01-01--05-29 Birgitta Andersson, Björn Heinesson, Nedzad Dzanic och Björn Wallentorp.

2018-05-30--tills vidare Birgitta Andersson, Ann-Chatrin Eriksson, Nedzad Dzanic och Bill Hofwander.

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

## Revisorer

Revisorer har varit Magnus Boltmark vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

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

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Gun Thunblom (ordförande), Vivi Henrysdatter och Semir Cuculj.

## Förvaltning

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

Björn Wallentorp var vicevärd t o m 2018-05-31. Fr o m 2018-06-01 är Bill Hofwander vicevärd.



### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det fem bostadshus med totalt 14 trapphus.

Fastigheternas areal är 36 205 kvm.

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

### Gemensamma utrymmen

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

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen.

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Utbyggnad av balkonger.
1994-95	Renovering fönster och fasader åt norr-öster.
2002	Byte av balkongfönster och balkongdörrar.
2005	Byte av köks- och badrumsstammar samt badrumsrenovering.
2008	Fasadombyggnad inkl tilläggsisolering.
2009	Byte av låssystem.
2009-10	Byte av fönster mot söder, väster samt några fönster mot norr och öster.
2013	Byte av 24 balkongdörrar.
2014	Byte av termostater och stamventiler.
2014	Elektroniska bokningstavlor till tvättstugor.
2014	Byte av golv och yttertak i samlingslokal.
2014	OVK (Ventilationskontroll)
2014	Förnyat utemiljön (etapp 1) Staketbyte och planteringar.
2015	Förnyat utemiljön (etapp 2) Staket, ny uppehållsplats, planteringar.
2015	Byte av samtliga ytterdörrar. Installation av nytt dörrlåssystem.
2016	Byte av värmekulvertarna.
2016-18	Förnyat utemiljön, (etapp 3-4) Byte av alla spillvatten- och dagvattenledningar. Ny lekplats. Asfaltering. Stensättning vid entréer. Ny utebelysning. Plantering av träd, buskar, perenner och nya gräsytor.
2018	Energideklaration.





### Miljöfrämjande åtgärder

- Källsortering.
- Odlingslotter.
- Planterat ytterligare träd.

### Hemsida

Föreningen har en hemsida [www.hsb.se/sydost/brf/dalbo](http://www.hsb.se/sydost/brf/dalbo)

### Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	2 144	2 166	2 256	2 278	2 168
Omräkning till normalår i MWh1)	2 313	2 284	2 339	2 459	2 508
Värmekostnad kr/kvm	114	111	115	113	113
Bostads- och lokalytan är 13 218 kvm					
El i MWh	205	210	206	214	213
Vatten i kbm	16 426	16 216	16 037	15 432	
Kubikmeter per lägenhet	92	91	90	86	

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Energideklaration.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som har uppdaterats under året. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 29 september 2018 av Olivia Thim (HSB Sydost). Information om besiktningen: Behov av besiktning och eventuellt en renovering av balkonger (ettornas balkonger).

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

#### Studie och fritidsverksamhet

- Sommarfest i juni.
- Luciafirande.
- Musikcafé vid tio tillfällen under året.



### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3,5 % fr o m 1 januari 2018. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 3 % per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 605 kr/kvm inkl värme och vatten.

### Medlemsinformation

Av föreningens 179 bostadsrätter har under året 20 (18) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 218 (219). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	7 994	7 718	7 395	7 697	7 487
Resultat efter finansiella poster (tkr)	436	505	946	1 390	-799
Balansomslutning (tkr)	48 276	49 771	41 678	37 094	33 756
Eget kapital (tkr)	11 341	10 906	10 401	9 454	8 064
Soliditet (%)	23,5	21,9	25,0	25,5	23,9
Taxeringsvärde (tkr)	88 484	88 484	88 484	78 268	78 268
-varav byggnad (tkr)	67 358	67 358	67 358	58 760	58 760
Likviditet (%)	15	58	49	114	160
Justerad likviditet (%)	90				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	587	567	567	567	551
Total låneskuld (tkr)	35 499	36 648	29 636	25 546	23 871
Låneskuld (kr/kvm*)	2 716	2 804	2 268	1 955	1 827
Underhållsfond (tkr)	6 793	6 379	5 977	5 684	5 136
Avskrivning (kr/kvm*)	134	134	71	64	56
Räntekostnader (kr/kvm*)	35	34	30	31	45
Räntekänslighet (%*)	4,6	4,9	4,0		

\*Bostadsrättsyta

#### Definitioner av nyckeltalen:

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

*Justerad likviditet* innebär att endast beräknad amortering 2019 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2019.

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Räntekänslighet*=1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.



## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2019

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 430 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 662 000 kr.

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2019	Byte av elnät
2019	Byte av armaturer till LED

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 416 015	145 905	6 379 111	2 459 508	505 158
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				505 158	-505 158
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			414 000	-414 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					435 605
Belopp vid årets utgång	<b>1 416 015</b>	<b>145 905</b>	<b>6 793 111</b>	<b>2 550 666</b>	<b>435 605</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 964 666,12
Årets resultat	435 605,23
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-414 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 986 271,35</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>2 986 271,35</b>
-------------------------	---------------------

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 994 390	7 718 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 328
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 994 390</b>	<b>7 733 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 489 442	-4 229 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-608 093	-662 302
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-252 747	-147 129
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 748 746	-1 747 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 099 028</b>	<b>-6 787 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>895 362</b>	<b>946 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 757	-441 176
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 757</b>	<b>-441 176</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>435 605</b>	<b>505 158</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	435 605	505 158
Reservering till fond för yttre underhåll	-414 000	-402 000
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>21 605</b>	<b>103 158</b>

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	46 130 420	47 857 209
Inventarier och installationer	Not 9	8 874	11 832
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 139 294</b>	<b>47 869 041</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

<b>46 139 794</b>	<b>47 869 541</b>
-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 823	5 506
Kundfordringar		9 039	425
Avräkningskonto HSB		1 868 122	1 509 003
Övriga kortfristiga fordringar		1 735	4 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	250 088	169 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 135 807</b>	<b>1 687 981</b>

Bank

Not 12	0	213 870
--------	---	---------

#### Summa kassa och bank

0	213 870
---	---------

#### Summa omsättningstillgångar

<b>2 135 807</b>	<b>1 901 851</b>
------------------	------------------

#### Summa tillgångar

<b>48 275 601</b>	<b>49 771 392</b>
-------------------	-------------------





<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 416 015	1 416 015
Upplåtelseavgifter		145 905	145 905
Fond för yttre underhåll		6 793 111	6 379 111
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 355 031</b>	<b>7 941 031</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 550 666	2 459 508
Årets resultat		435 605	505 158
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 986 271</b>	<b>2 964 666</b>
<b>Summa eget kapital</b>	Not 13	<b>11 341 302</b>	<b>10 905 697</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 040 852	35 578 165
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 040 852</b>	<b>35 578 165</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 458 563	1 069 996
Medlemmarnas inre fond	Not 15	181 810	191 285
Leverantörsskulder		479 869	789 122
Aktuell skatteskuld	Not 16	21 053	20 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 716	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	744 436	1 216 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 893 447</b>	<b>3 287 530</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>36 934 299</b>	<b>38 865 695</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>48 275 601</b>	<b>49 771 392</b>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
	Arsavgifter bostäder	7 676 184	7 416 432
	Hysesintäkt lokaler	24 900	24 048
	Hysesintäkt garage och bilplatser	223 200	206 986
	Hysesintäkt övrigt	22 370	18 726
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 891	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 356	36 736
	Övriga fakturerade kostnader	0	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 489	15 157
		<b>7 994 390</b>	<b>7 718 085</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	0	15 328
		<b>0</b>	<b>15 328</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-486 591	-278 621
	El	-332 597	-275 157
	Uppvärmning	-1 505 582	-1 464 953
	Vatten	-598 295	-581 930
	Renhållning	-284 988	-260 708
	TV, bredband, iptelefoni	-64 271	-64 274
	Obligatoriska besiktningar	-56 056	-9 488
	Serviceavtal	-3 250	-2 750
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-783 635	-931 331
	Försäkringar	-110 795	-106 832
	Fastighetsskatt	-244 163	-240 225
	Övriga driftskostnader	-19 219	-13 480
		<b>-4 489 442</b>	<b>-4 229 749</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-14 850	-14 501
	Förvaltningskostnader	-267 999	-296 939
	Vicevärdstjänster	-38 188	-87 375
	Andrahandsuthyrningsavgift	-907	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 592	-36 719
	Föreningsverksamhet	-19 610	-16 617
	Kontorsutrustning och -material	-2 339	-2 788
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 293	-22 208
	Konsulter	-15 681	-2 500
	Förbrukningsinventarier	-6 244	-438
	Medlemsavgifter HSB	-61 563	-59 411
	Stämma och styrelse	-8 508	-5 728
	Arrende, hyra, leasing	-117 319	-117 078
		<b>-608 093</b>	<b>-662 302</b>



<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-100 400	-82 250
Löner för anställda	-13 475	-13 562
Vicevärdsarvode	-80 300	0
Övriga arvoden	-2 450	-10 500
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-48 322	-32 217
Utbildning	-800	-1 600
	<b>-252 747</b>	<b>-147 129</b>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-923 989	-923 994
Markanläggningar	-821 799	-820 949
Inventarier	-2 958	-2 956
	<b>-1 748 746</b>	<b>-1 747 899</b>

**Not 8 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 786 988	52 662 859
Årets investering byggnader	0	124 129
Ingående anskaffningsvärde mark	155 849	155 849
Omklassificering Markanläggning från pågående anläggningar	0	16 416 149
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	16 416 149	0
Årets investering markanläggning	18 999	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 377 985</b>	<b>69 358 986</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-20 680 828	-19 756 834
Årets avskrivningar byggnader	-923 989	-923 994
Ingående avskrivningar markanläggningar	-820 949	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-821 799	-820 949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 247 565</b>	<b>-21 501 777</b>

**Utgående bokfört värde 46 130 420 47 857 209**

Bokförda värden byggnader	31 182 171	32 106 160
Bokförda värden mark	155 849	155 849
Bokförda värden markanläggningar	14 792 400	15 595 200

**Fastighetsbeteckning: Hov Dalbogård 1-2**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	67 000 000	21 000 000	88 000 000	88 000 000
Lokaler	1964	358 000	126 000	484 000	484 000
		<b>67 358 000</b>	<b>21 126 000</b>	<b>88 484 000</b>	<b>88 484 000</b>

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	158 455	143 667
Årets investeringar	0	14 788
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>158 455</b>	<b>158 455</b>

Ingående avskrivningar	-146 623	-143 667
Årets avskrivningar	-2 958	-2 956
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-149 581</b>	<b>-146 623</b>

**Utgående bokfört värde 8 874 11 832**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring	112 763	110 795
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	7 100	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	16 076	16 065
Förutbetalda leasing	29 330	29 329
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 819	12 827
	<b>250 088</b>	<b>169 016</b>



Not 12 Bank			
SEB		0	213 870
		<u>0</u>	<u>213 870</u>

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 416 015	145 905	6 379 111	2 459 508	505 158
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	505 158	-505 158
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			414 000	-414 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					435 605
Belopp vid årets utgång	<b>1 416 015</b>	<b>145 905</b>	<b>6 793 111</b>	<b>2 550 666</b>	<b>435 605</b>

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-06-01	1,15%	2019-06-01	866 000 *	0
Stadshypotek AB	2019-06-01	1,15%	2019-06-01	3 884 000 *	100 000
Nordea Hypotek AB	2019-09-11	0,80%	2019-09-11	4 137 500 *	50 000
SEB Bolån	2019-10-28	1,16%	2019-10-28	1 922 484 *	60 000
SEB Bolån	2019-12-28	1,80%	2019-12-28	1 018 583 *	100 000
Stadshypotek AB	2020-03-30	1,50%	2020-03-30	1 524 958	99 996
Stadshypotek AB	2020-06-30	1,87%	2020-06-30	1 880 890	100 000
Stadshypotek AB	2020-12-01	1,72%	2020-12-01	940 000	20 000
Stadshypotek AB	2020-12-01	1,72%	2020-12-01	1 410 000	30 000
Nordea Hypotek AB	2021-06-16	1,20%	2021-06-16	3 880 000	80 000
Nordea Hypotek AB	2021-06-16	0,95%	2021-06-16	3 526 250	35 000
Nordea Hypotek AB	2021-09-15	1,30%	2021-09-15	3 920 000	80 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,40%	2022-03-30	1 448 750	15 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,40%	2022-03-30	1 890 000	20 000
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,54%	2023-12-30	3 250 000	150 000
				<b>35 499 415</b>	<b>939 996</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 040 852**  
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,28%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 759 984  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 799 435  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

\*Då lånen har slutbetalningsdag 2019 räknas hela lånen som kortfristiga, trots att lånen kommer att förlängas.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	37 721 000	37 721 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>37 721 000</u>	<u>37 721 000</u>

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	191 285	193 535
Avsättning	0	0
Uttag	-9 475	-2 250
	<u>181 810</u>	<u>191 285</u>



Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	21 050	20 228
Slutskatteskuld föregående år	3	0
	<u>21 053</u>	<u>20 228</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 685	0
Arbetsgivaravgifter	1 464	0
Övriga kortfristiga skulder	3 567	0
	<u>7 716</u>	<u>0</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	95 925	81 237
Upplupna sociala avgifter	27 634	23 333
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	246 642	243 497
Upplupna räntekostnader	15 571	18 224
Upplupen revision	14 850	14 488
Upplupen fastighetsförvaltning	10 340	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	333 474	636 121
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	200 000
	<u>744 436</u>	<u>1 216 900</u>

Växjö 2/4 2019

.....  
Birgitta Andersson

.....  
Asllan Maliqi

.....  
Ann-Chatrin Eriksson

.....  
Bo Svensson

.....  
Martina Blomqvist Zampi

.....  
Nedzad Dzanic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-12

.....  
Magnus Boltmark  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalbo i Växjö, org.nr. 729500-1635

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalbo i Växjö för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalbo i Växjö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 12 / 4 2019

**Hoda Fakhro**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Magnus Boltmark  
Av föreningen vald revisor