



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Allbo-Dacke i Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 729000-0830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

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

Föreningen äger fastigheterna ovan i i Älmhult kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÄR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	243
8	garageplatser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3108
Totalt 76 objekt		3351

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 28 st 2 rok, 13 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2022-01-01
Tonny Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01
Bo Samuelsson	Ledamot	2022-01-01
Erik Mårtensson	Ledamot	2022-01-01
Ulrika Moberg	Ledamot	2022-06-30
Sigrid Petersson	Ledamot	2022-06-30
Oscar Lindgren	Ledamot	2022-01-01

D 46
119

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bo Samuelson, Oscar Lindgren, Ulrika Moberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Samuelsson, Erik Mårtensson, Dean Sparrewath Nielsen, Sigrid Petersson, Oscar Lindgren.

Firman tecknas två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-25.

Med facit i hand kan man lugnt säga att 2022 blev ett händelserikt år. Både i föreningen och ute och i kring i samhället och Europa. Inflation gjorde att priserna på det mesta ökade. Följden av detta blev räntehöjningar och ett allmänt svårare läge för alla vi som har fastigheter. Detta speglar sig i föreningens resultat, och som ni redan har märkt, att vi måste bidra med mera varje månad för att kunna täcka våra gemensamma kostnader.

Men året bjöd inte bara på svårigheter, utan även på roliga aktiviteter, nya ansikten, en ny elektroniskt gränssyta och färdigställande av större projekt, som ska hålla och nyttjas i många år framöver. Här är några av de sakerna som har hänt under året och lite om kommande tiden:

Under våren 2022 anordnades vårstädning med grillning och gemytligt samvaro.

I samband med stambytet byggdes miljöhusen om, för utökad källsortering i föreningen. Vidare utökades parkeringsmöjligheterna med 2 nya platser vid Eriksgatan 23-25.

Efter besiktning av taken konstaterades att de är i bra skick. Därför beslutades om taktvätt och installation av nockband, så de ska fortsätta hålla i många år framledes.

Arbetet med att hitta en ny vicevärd har fortsatt under året. Ny vicevärd väntas påbörja uppdraget runt årsskiftet 22/23.

Arbetet med att få till fönsterbyte mot stambanan, som bekostas av Trafikverket, har fortsatt. Tyvärr har också försening uppstått från annat håll, vilket gör att entreprenörens nya estimat är att arbetet kan vara färdigställt till sommaren 2023. Vi ser fram mot detta med tillförsikt.

MD V6

Slutligen vill styrelsen skicka med en hälsning från valberedningen om att deras arbete pågår hela året. Skulle någon vara intresserad av uppdrag i föreningen, är det bara att höra av sig till dem!

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Färdigställa större källarlokal för föreningsaktiviteter
2023-2024	Byte av fönster och balkongdörrar mot stambanan i ljud-utsatta lägen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

2
v6
MD

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	104	293	307	293	214
Skuldsättning, kr/kvm	7 766	6 302	6 434	6 571	5 793
Räntekänslighet, %	8	7	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	351	317	281	237	242
Driftskostnad, kr/kvm	562	504	479	433	505
Årsavgifter, kr/kvm	993	969	950	931	931
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	991	977	927	928
Nettoomsättning, tkr	3 434	3 316	3 208	3 102	3 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	-760	450	431	418	-20
Soliditet, %	10	14	13	11	11

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Föreningen har individuell mätning och debitering av el (IMD).

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Q
Vg
MP

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	2 274 016	0	-227 277	2 046 739
S:a bundet eget kapital, kr	2 335 376	0	-227 277	2 108 099
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	975 928	450 385	277 277	1 653 590
Årets resultat, kr	450 385	-450 385	-759 648	-759 648
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 426 313	0	-482 371	893 942
S:a eget kapital, kr	3 761 689	0	-709 648	3 002 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 407 277 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	1 426 313
Årets resultat, kr	-759 648
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	407 277
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	893 942

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	893 942

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

2 VG
MD

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 433 879	3 315 785
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 433 879	3 315 785
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 883 892	-1 686 679
Underhåll enligt plan	Not 4	-407 277	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 205	-216 868
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-118 915	-138 537
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-702 415	-531 324
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-460 000	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 811 704	-2 573 408
RÖRELSERESULTAT		-377 825	742 377
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19	4 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 842	-296 687
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-381 823	-291 992
ÅRETS RESULTAT		-759 648	450 385

Q
v6
MD

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 106 798	22 523 223
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	965 470
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 106 798</u>	<u>23 488 693</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 107 298</u>	<u>23 489 193</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 688	4 527
Avräkningskonto HSB		1 409 053	2 668 366
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	22 504	21 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	158 415	101 451
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 595 660</u>	<u>2 795 509</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 595 660</u>	<u>2 795 509</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 702 958</u>	<u>26 284 702</u>


 VG
 MD

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 360	61 360
Fond för yttre underhåll	2 046 739	2 274 016
Summa bundet eget kapital	2 108 099	2 335 376
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 653 590	975 928
Årets resultat	-759 648	450 385
Summa fritt eget kapital	893 942	1 426 313
Summa eget kapital	3 002 041	3 761 689
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 663 702	6 593 702
Summa långfristiga skulder	9 663 702	6 593 702
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	16 361 527	14 486 427
Medlemmarnas inre fond	Not 15 37 678	38 311
Leverantörsskulder	106 839	955 510
Aktuell skatteskuld	Not 16 8 129	6 085
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 181	10 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 522 861	432 363
Summa kortfristiga skulder	17 037 215	15 929 311
Summa skulder	26 700 917	22 523 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 702 958	26 284 702



 MD V6

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

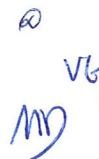
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 647 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

①
MB VG

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 087 240	3 011 844
Hysesintäkt lokaler	10 863	19 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 590	26 904
Hysesintäkt övrigt	23 461	26 032
Hysesrabatter	-660	0
Konsumtionsavgift el	177 155	112 482
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	90 000	90 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 418	11 473
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 809	17 850
Övriga primära intäkter och ersättningar	3	0
	3 433 879	3 315 785
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-103 225	-100 067
El	-332 917	-218 474
Uppvärmning	-591 086	-596 365
Vatten	-253 862	-244 748
Renhållning	-95 693	-73 422
TV, bredband, iptelefoni	-164 512	-167 075
Obligatoriska besiktningar	0	-8 200
Serviceavtal	-4 086	-4 007
Hissar serviceavtal & besiktning	-16 735	-8 076
Fastighetsskötsel	-193 814	-155 490
Försäkringar	-27 853	-22 663
Fastighetsskatt	-94 610	-84 697
Övriga driftskostnader	-5 499	-3 395
	-1 883 892	-1 686 679
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-137 627	0
Underhåll installationer	-101 250	0
Underhåll tak	-168 400	0
	-407 277	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 925	-13 650
Övriga förvaltningskostnader	-146 481	-142 880
Kostnader andrahandsupplåtelse	-241	-476
Kostnader överlåtelse och panter	-19 781	-17 825
Föreningsverksamhet	-11 522	-10 875
Kontorsutrustning och -material	-3 673	-2 504
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 920	-2 601
Konsulter	-8 250	0
Medlemsavgifter HSB	-24 872	-24 557
Stämma och styrelse	-5 540	-1 500
	-239 205	-216 868

MD VG

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-55 400	-67 200
Löner för anställda	-41 000	-20 400
Vicevärdsarvode	0	-15 250
Övriga arvoden	-10 800	-7 150
Övriga personalkostnader	-1 415	
Revisionsarvode	0	0
Sociala avgifter	-23 730	-28 537
Personalkostnader brutto	-132 345	-138 537
Avgår: Aktiverade lönekostnader inkl sociala avgifter	13 430	0
Personalkostnader netto	-118 915	-138 537
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-684 778	-517 902
Markanläggningar	-17 637	-13 422
	-702 415	-531 324
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av bottenstammar	-460 000	0
	-460 000	0



 Handwritten initials: V6, MD

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 884 625	40 884 625			
Omklassificering Bottenstammar från Pågående nyanläggningar	6 063 840	0			
Årets försäljning, utrangering byggnad	-2 210 000	0			
Årets investering byggnader	640 000	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	20 978	20 978			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	134 215	134 215			
Årets investering markanläggning	42 150	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 575 808	41 039 818			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-12 359 973	-11 842 071			
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 750 000	0			
Årets avskrivningar byggnader	-684 778	-517 902			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-40 261	-26 839			
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 637	-13 422			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 352 649	-12 400 234			
Nedskrivning byggnader	-6 116 361	-6 116 361			
Utgående redovisat värde	28 106 798	22 523 223			
Redovisade värden byggnader	27 967 353	22 408 291			
Redovisade värden mark	20 978	20 978			
Redovisade värden markanläggningar	118 467	93 954			
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	25 200 000	6 546 000	31 746 000	26 709 000
Lokaler	1990	245 000	102 000	347 000	457 000
		25 445 000	6 648 000	32 093 000	27 166 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				27 000 000	27 000 000
varav i eget förvar				0	-2 482 000
Summa ställda säkerheter				27 000 000	24 518 000
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar				965 470	30 484
Årets Investering				5 098 370	934 986
Omklassificering Byte Bottenstammar till Byggnader och mark				-6 063 840	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				0	965 470
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500


0
V6
MY

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattkonto	9 518	21 165		
Övriga kortfristiga fordringar	12 986	0		
	22 504	21 165		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	28 947	27 853		
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	2 600		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	42 468	42 318		
Upplupen intäkt el, värme, vatten	58 970	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 030	28 680		
	158 415	101 451		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års amortering		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	0,99%	2023-01-30	2 541 677	50 000
Stadshypotek AB	3,15%	2023-02-03	1 436 250	0
Stadshypotek AB	1,03%	2023-03-01	2 718 600	55 200
Stadshypotek AB	3,65%	2023-03-02	3 000 000	100 000
Stadshypotek AB	0,97%	2023-03-30	1 070 000	40 000
Stadshypotek AB	3,19%	2023-06-30	4 197 500	60 000
Stadshypotek AB	1,15%	2023-09-01	1 187 500	20 000
Stadshypotek AB	1,05%	2024-06-01	2 770 000	120 000
Stadshypotek AB	1,16%	2024-09-30	1 566 202	40 000
Stadshypotek AB	1,77%	2025-03-01	5 537 500	50 000
			26 025 229	535 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 663 702
Nästa års amortering av långfristig skuld				210 000
Lån som ska konverteras inom ett år				16 151 527
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				16 361 527
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 140 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				23 349 229
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	38 311	41 819		
Uttag	-633	-3 508		
	37 678	38 311		
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	8 128	6 072		
Slutskatteskuld föregående år	1	13		
	8 129	6 085		

⊕
Vg
MD

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	3 527
Personalens källskatt	0	3 690
Arbetsgivaravgifter	0	3 398
Övriga kortfristiga skulder	181	0
	181	10 615
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	71 300	39 000
Upplupna sociala avgifter	20 509	12 254
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	123 446	108 919
Upplupna räntekostnader	20 110	4 685
Upplupen revision	14 700	13 900
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	2 718
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 376	248 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 420	1 888
	522 861	432 363

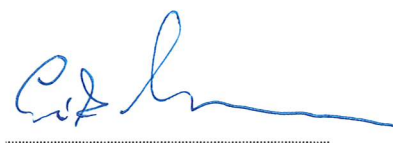
Älmhult 2023-3-29



Dean Sparrewath Nielsen



Bo Samuelsson



Erik Mårtensson



Oscar Lindgren



Signid Petersson



Tonny Karlsson



Ulrika Moberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-3-30



Mohammed Daabas
Revisor vald av föreningsstämman



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult, org.nr. 729000-0830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Allbo-Dacke i Älmhult för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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:

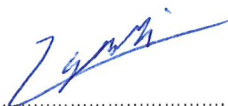
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Älmhult den 30/3 2023



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mohammed Daabas
Av föreningen vald revisor