







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hov Dalbogård 1-2 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hov Dalbogård 1	1964-04-16	1964
Hov Dalbogård 2	1963-04-08	1964
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	84
15	garageplatser	237
179	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 069
56	p-platser	0
Totalt 254 objekt		**13 390**

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 24 st 2 rok, 100 st 3 rok, 18 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maida Nezic Cehic	Ordförande	2025-01-01	
Åke Malmén	Ledamot	2025-01-01	2025-06-30
Steve Bengtsson	Ledamot	2025-01-01	
Mattias Tuneskog	Ledamot utsedd av HSB	2025-06-17	
Jetmir Gashi	Ledamot	2025-01-01	2025-06-30
Hanna Grek	Ledamot	2025-01-01	2025-06-30
Martina Zampi	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	2025-06-17
Martin Karlsson	Ledamot	2025-06-30	
Martin Karlsson	Suppleant	2025-01-01	2025-06-30
Peter Svan	Suppleant	2025-06-30	
Javid Reshad Naimi	Suppleant	2025-06-30	
Hannah Strandberg Nilsson	Suppleant	2025-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maida Nezic Cehic, Steve Bengtsson samt suppleanterna Hanna Strandberg Nilsson, Javid Reshad och Peter Svan

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Steve Bengtsson, Jetmir Gashi (avgått 2025), Maida Nezic Cehic och Hanna Grek (avgått 2025).

Revisorer har varit Magnus Boltmark med Anna Samzelius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgitta Andersson (sammankallande), Bo Svensson samt Vivi Henrysdatter (t o m december 2025), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5,9% per 2026-01-01 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 2025-02-19.

Byte av sand i sandlåda samt besiktiga lekplatsen. Avveklat den mindre sandlådan.
Se över elabonemang, om möjligt även överväga individuell mätning av varmvatten.
Musikcafekvällar med Violeth och Ulf har genomförts under året
Föreningen har anlitat HSB-finansstöd vid lånekonverteringar.

Trivselgruppen har startat bokcirkel och medlemskvällar
Tvättat carportarna invändigt.
Byggt en Boulbana.
Vårstädning med avslutande grillkväll.
Påbörjat renovering av värmesystem och byte av värmeväxlare

Föreningens solceller har producerat 36 683 kwh. 24 590 kWh har sålts till elbolag och 12 093 kWh har använts av föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Utbyggnad balkonger
2005	Stambyte och badrumsrenovering
2008	Fasadombyggnad
2009-2010	Byte av fönster mot söder & väster samt några åt norr & öster
2009	Byte av låssystem
2014-2018	Förnyat utemiljön. Staket. Ny uppehållsplats. Byte spillvatten- och dagvattenledningar. Asfaltering.Ny lekplats. Stensättning vid Entréer. Ny utebelysning . Plantering av träd, buskar, perenner och nya gräsytor.
2018	Energideklaration
2020	OVK (Ventilationskontroll)
2020	Takbyte
2020	Installation av solcellsanläggning på hus 9 samt förberett övriga tak
2020	Bytt till LED-armaturer
2021	Renovering av trapphus och byte till säkerhetsdörrar, avslutades under våren 2022
2022	Åtta laddstolpar installerade
2022	Fasadtvätt samtliga hus
2022	Rustat upp i samlingslokalen (målat om, lagt nytt golv samt installerats ett nytt kök från IKEA)
2022	Målat väggar och tak i övernattningslägenheterna i 5B och 7C. Samt köpt in bäddsoffa, bäddmadrass samt golvlampa till övernattningslägenhet i 7C.
2023	Inköp av dator till expeditionen samt domän brfdalbo.se
2023	Tecknat ett gruppavtal med Tele2 (internet/TV-basutbud)
2023	Påbörjad renovering av tvättstugor. Slutfört arbete samt besiktigat i hus 5A och 1B. Resterande renovering är planerat till våren 2024.
2024	Slutfört och besiktigat arbete med tvättstugor.
2024	Utvändig tvätt av carportar och samlingslokalen.

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

- Byte av termostarter
- Besiktning av balkonger ev. balkongrenovering
- Beställt hamling samt trädbeskärning
- Asvaltering av infart till parkeringarna

- Fasadrenovering

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	156	196	200	186	214
Skuldsättning, kr/kvm	2 637	2 721	2 808	2 998	3 091
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 702	2 788	2 877	3 017	3 111
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	232	217	196	194	183
Årsavgifter, kr/kvm	728	723	659	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	748	733	680	642	641
Nettoomsättning, tkr	9 954	9 820	8 983	8 439	8 430
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	58	322	-483	611
Soliditet, %	25	25	24	23	23

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.

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). ***Medlemmarnas förbrukning av el är ej inkluderat i årsavgifter.***

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Jämförelsevärdena per kvm för 2023-2024 har ändrats, eftersom garageytan har lagts till i totalytan.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 416 015	0	0	1 416 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	145 905	0	0	145 905
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 655 159	0	183 375	5 838 534
S:a bundet eget kapital, kr	**7 217 079**	**0**	**183 375**	**7 400 454**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 261 182	58 458	-183 375	5 136 265
Årets resultat, kr	58 458	-58 458	84 589	84 589
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 319 640**	**0**	**-98 786**	**5 220 854**
S:a eget kapital, kr	**12 536 719**	**0**	**84 589**	**12 621 308**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 625 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	5 319 640
Årets resultat, kr	84 589
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 220 854**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 220 854**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 954 245	9 819 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 003	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**10 017 248**	**9 819 968**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 916 618	-5 209 329
Underhåll enligt plan	Not 5	-30 625	-479 511
Övriga externa kostnader	Not 6	-581 900	-553 326
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-342 831	-334 399
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 975 029	-2 084 035
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-8 847 003**	**-8 660 601**
RÖRELSERESULTAT		**1 170 245**	**1 159 367**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 573	29 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 113 001	-1 129 399
Övriga finansiella poster	Not 9	-12 227	-560
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-1 085 655**	**-1 100 909**
ÅRETS RESULTAT		**84 589**	**58 458**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 613 228	46 690 570
Inventarier och installationer	Not 11	19 571	43 876
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 298 458	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 931 257	46 734 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**45 931 757**	**46 734 946**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	3 150
Kundfordringar		2 000	0
Avräkningskonto HSB		1 858 006	2 831 843
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	106 112	43 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	584 895	319 212
Summa kortfristiga fordringar		2 551 013	3 197 425
Kassa och bank			
Bank	Not 16	2 021 361	1 021 361
Summa kassa och bank		2 021 361	1 021 361
Summa omsättningstillgångar		**4 572 374**	**4 218 785**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 504 131**	**50 953 731**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 015	1 416 015
Upplåtelseavgifter		145 905	145 905
Fond för yttre underhåll		5 838 534	5 655 159
Summa bundet eget kapital		7 400 454	7 217 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 136 265	5 261 182
Årets resultat		84 589	58 458
Summa fritt eget kapital		5 220 854	5 319 640
Summa eget kapital		**12 621 308**	**12 536 719**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 954 867	4 655 227
Summa långfristiga skulder		12 954 867	4 655 227
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 358 984	31 778 624
Medlemmarnas inre fond	Not 18	150 545	151 983
Leverantörsskulder		1 000 525	465 825
Aktuell skatteskuld	Not 19	27 846	25 481
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	16 153	27 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 373 903	1 312 386
Summa kortfristiga skulder		24 927 955	33 761 785
Summa skulder		**37 882 822**	**38 417 012**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 504 131**	**50 953 731**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 170 245	1 159 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 975 029	2 084 035
Övriga poster	0	0
	3 145 274	3 243 402
Erhållen ränta	10 143	38 050
Erlagd ränta	-1 142 915	-1 142 640
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-12 227	-560
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 000 275	2 138 252
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-297 995	-36 877
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	615 724	31 982
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**2 318 004**	**2 133 358**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 323 110	-562 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 323 110**	**-562 500**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 120 000	-1 162 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-1 120 000**	**-1 162 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-125 106**	**408 358**
Likvida medel vid årets början	3 853 203	3 444 846
Likvida medel vid årets slut	3 728 097	3 853 203
	-125 106	**408 358**

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:	10 - 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.

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	9 214 620	9 214 620
	Årsavgift TV/bredband	305 016	228 762
	Hyresintäkt lokaler	25 191	27 192
	Hyresintäkt garage och bilplatser	271 916	247 826
	Hyresintäkt övrigt	36 796	32 696
	Konsumtionsavgift el	10 746	12 671
	Försäljning egenproducerad el	7 426	9 454
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 786	15 614
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	19 918	15 665
	Övriga primära intäkter och ersättningar	60 830	15 468
		9 954 245	**9 819 968**

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	63 003	0
		63 003	**0**

Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-525 527	-271 136
	El	-286 393	-258 683
	Uppvärmning	-2 170 314	-2 070 631
	Vatten	-651 191	-570 650
	Renhållning	-431 206	-398 484
	TV, bredband, iptelefoni	-307 783	-244 075
	Obligatoriska besiktningar	-3 206	-2 969
	Serviceavtal	-50 050	-7 657
	Förvaltningskostnader	-972 166	-887 161
	Försäkringar	-155 381	-152 944
	Fastighetsskatt	-312 696	-297 390
	Övriga driftskostnader	-50 705	-47 550
		-5 916 618	**-5 209 329**

Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	0	-448 886
	Underhåll huskropp utvändigt	-30 625	0
	Underhåll övrigt	0	-30 625
		-30 625	**-479 511**

Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-19 875	-21 375
	Övriga förvaltningskostnader	-354 899	-337 634
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-296	-1 145
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 345	-14 248
	Föreningsverksamhet	-24 770	-38 669
	Kontorsutrustning och -material	-8 859	-11 795
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 106	-7 932
	Konsulter	-46 825	-29 173
	Förbrukningsinventarier	-2 998	-3 990
	Medlemsavgifter HSB	-77 921	-75 970
	Stämma och styrelse	-16 006	-11 397
		-581 900	**-553 326**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-110 100	-118 600
	Löner för anställda	-34 100	-12 200
	Vicevärdsarvode	-127 992	-127 992
	Övriga arvoden	-9 300	-11 800
	Övriga personalkostnader	0	-702
	Revisionsarvode	-8 200	-8 200
	Sociala avgifter	-53 139	-54 905
		-342 831	**-334 399**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-1 113 744	-1 225 215
	Markanläggningar	-836 980	-834 515
	Installationer och inventarier	-24 305	-24 305
		-1 975 029	**-2 084 035**
Not 9	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Låneförvaltning HSB Finansstöd	-11 667	0
	Aviavgifter	-560	-560
		-12 227	**-560**

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 263 463	63 454 801
Återbetalning moms på investering i solceller	-151 270	0
Omklassificering från pågående anläggningar	0	808 662
Ingående anskaffningsvärde mark	155 849	155 849
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	16 562 728	16 562 728
Årets investering markanläggning	24 652	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**80 855 422**	**80 982 040**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-27 679 133	-26 453 918
Årets avskrivningar byggnader	-1 113 744	-1 225 215
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 612 337	-5 777 822
Årets avskrivningar markanläggningar	-836 980	-834 515
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-36 242 194**	**-34 291 470**
Utgående redovisat värde	**44 613 228**	**46 690 570**
Redovisade värden byggnader	35 319 316	36 584 330
Redovisade värden mark	155 849	155 849
Redovisade värden markanläggningar	9 138 063	9 950 391

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	115 000 000	48 200 000	163 200 000	138 000 000
Lokaler	1964	214 000	196 000	410 000	562 000
		115 214 000	**48 396 000**	**163 610 000**	**138 562 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 622 000	41 622 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**41 622 000**	**41 622 000**

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	258 670	258 670
Utgående anskaffningsvärden	258 670	258 670
Ingående avskrivningar	-214 794	-190 489
Årets avskrivningar	-24 305	-24 305
Utgående avskrivningar	-239 099	-214 794
Utgående redovisat värde	**19 571**	**43 876**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	246 162
Årets Investering	1 298 458	562 500
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-808 662
Utgående värde pågående nyanläggningar	**1 298 458**	**0**

Pågående nyanläggningar avser renovering värmesystem och planeras vara klart 2026.
Total utgift beräknas till 1 800 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	106 112	43 220
	106 112	**43 220**

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	155 934	155 381
Förutbetald kabel-TV och bredband	77 992	76 946
Förutbetald fastighetsskötsel	199 093	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	5 502	5 451
Upplupna ränteintäkter	29 430	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 944	81 434
	584 895	**319 212**

Not 16 BANK

SBAB Bank AB	2 021 361	1 021 361
	2 021 361	**1 021 361**

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,57%	2026-03-30	2 962 500	70 000
Nordea Hypotek AB		2,50%	2026-08-18	3 725 000	100 000
SBAB		2,43%	2026-09-25	3 020 000	80 000
Nordea Hypotek AB		2,42%	2026-10-21	1 517 484	60 000
Swedbank Hypotek AB		2,40%	2026-11-28	4 010 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,40%	2026-11-28	3 184 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,34%	2026-12-28	3 440 000	0
Stadshypotek AB		3,08%	2027-03-30	4 137 500	150 000
Stadshypotek AB		2,55%	2027-06-30	3 234 000	52 000
Stadshypotek AB		2,55%	2027-06-30	3 234 750	48 000
Stadshypotek AB		3,87%	2028-03-30	1 692 727	100 000
Stadshypotek AB		2,64%	2029-06-30	1 155 890	150 000
				35 313 851	**810 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**12 954 867**
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 858 984
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**22 358 984**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	31 263 851
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

		2025-12-31	2024-12-31
Not 18	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	151 983	151 983
	Uttag	-1 438	0
		150 545	**151 983**
Not 19	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	27 846	25 481
		27 846	**25 481**
Not 20	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Mervärdesskatt	3 014	2 364
	Personalens källskatt	8 359	10 969
	Arbetsgivaravgifter	4 780	8 187
	Övriga kortfristiga skulder	0	5 967
		16 153	**27 487**
Not 21	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna löner och arvoden	94 600	85 000
	Upplupna sociala avgifter	26 945	26 707
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	384 132	331 188
	Upplupna räntekostnader	36 441	66 355
	Upplupen revision	20 000	19 500
	Upplupen fastighetsförvaltning	0	17 927
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	809 950	757 629
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 835	8 080
		1 373 903	**1 312 386**

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maida Nezic Cehic

Martin Karlsson

Mattias Tuneskog

Steve Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Boltmark
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö för räkenskapsåret 2025 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. 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Boltmark
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maida Cehic
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 08:37:04

Martin Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:24:04

Mattias Tuneskog
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:41:56

Steve Bengtsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:32:28

Magnus Boltmark
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:22:21

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:13:48

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalbo i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Boltmark
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 18:39:44

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:12:38

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.