



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Doppingen i Varberg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Doppingen i Varberg med säte i Varberg org.nr. 749600-1822 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Varberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Doppingen 20		1973
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
35	förråd	207
80	garageplatser	885
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 212
27	p-platser	290
Totalt 241 objekt		7 594

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 69 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robin Nilsson	Ordförande	2020-06-04	
Lars Erik Wicksell	Ledamot	2018-06-04	2025-04-28
Staffan Edvard Christensen	Ledamot	1976-06-04	
Hans-Gunnar Olsson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2025-05-25	
Tommy Paberit	Ledamot	2025-04-28	
Jenny Hasth	Ledamot	2022-05-01	
Victoria Jansson	Ledamot	2023-04-28	2025-04-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Hasth, Robin Nilsson, Staffan Edvard Christensen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Edvard Christensen, Tommy Paberit, Robin Nilsson, Jenny Hasth och Victoria Jansson (till 2025-04-28).

Revisorer har varit: Daniel Ståhl och revisorssuppleant Patrik Lanzén valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Katarina Bonfré, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 2025-09-18.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.
En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Väsentliga avtal

- HSB Mellersta Götaland - administrativt avtal
- HSB Mellersta Götaland - tekniskt avtal
- Länsförsäkringar Halland - fastighetsförsäkring
- Telia - internet, tv och tele
- Great Security - bevakning
- Spindel - el
- Bravida - port

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Inglasning av balkonger
2019	Fasadrenovering
2021	Spolning och filmning av avloppsstammar i bottenplatta samt 3 stående stammar
2023	Injustering av flödesreglage
2023	Iordningsställande av parkeringsplats utomhus
2023	Installation av laddstolpar
2024	Tilläggsisolering hus A och B
2025	Spolning och filmning av stammar
2025	OVK

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

Årtal	Åtgärd
-	Relining - delvis

Styrelsen undersöker och förbereder inför en relining. Enligt Spolarna Göteborg AB är våra stammar i bra skick och kommer klara sig ett par år till.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

Under året har en trädgårdsgrupp bildats. De har arbetat med bland annat förbättringar av rabatterna.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	223	267	257	241	0
Skuldsättning, kr/kvm	508	744	984	1 363	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	598	875	1 157	1 441	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	192	169	158	169	0
Årsavgifter, kr/kvm	781	736	707	674	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	91	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	720	706	661	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 259	5 156	4 826	4 552	4 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	835	1 291	1 104	655	793
Soliditet, %	70	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	499 500	0	0	499 500
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 117 630	0	-97 329	7 020 300
S:a bundet eget kapital, kr	7 617 130	0	-97 329	7 519 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 199 204	1 291 110	97 329	3 587 644
Årets resultat, kr	1 291 110	-1 291 110	835 229	835 229
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 490 314	0	932 558	4 422 873
S:a eget kapital, kr	11 107 444	0	835 229	11 942 673

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 kr samt ianspråktagande skett med 330 329 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	3 490 315
Årets resultat, kr	835 229
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	330 329
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 422 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 422 873

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	5 258 918	5 155 886
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 258 918	5 155 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 993 516	-2 564 594
Underhåll enligt plan	Not 4	-330 329	-196 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 408	-389 748
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-137 812	-158 227
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-465 941	-465 941
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 345 006	-3 775 041
RÖRELSERESULTAT		913 912	1 380 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 628	26 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 287	-115 925
Övriga finansiella poster	Not 8	-24	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-78 683	-89 734
ÅRETS RESULTAT		835 229	1 291 110
Årets resultat		835 229	1 291 110
Reservering till fond för yttre underhåll		-233 000	-233 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		330 329	196 532
Överföring till balanserat resultat		932 558	1 254 642

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 141 492	15 607 433
Summa materiella anläggningstillgångar		15 141 492	15 607 433
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 141 992	15 607 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 176
Avräkningskonto HSB		1 441 040	1 118 611
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	175 019	169 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	338 479	339 254
Summa kortfristiga fordringar		1 954 538	1 630 654
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 954 538	2 230 654
SUMMA TILLGÅNGAR		17 096 529	17 838 586

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	499 500	499 500
Fond för yttre underhåll	7 020 300	7 117 630
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>7 519 800</u>	<u>7 617 130</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 587 644	2 199 204
Årets resultat	835 229	1 291 110
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 422 873</u>	<u>3 490 315</u>
Summa eget kapital	<u>11 942 674</u>	<u>11 107 444</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>2 912 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 912 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 521 938
Medlemmarnas inre fond	Not 15	248 521
Leverantörsskulder		357 936
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 479
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	42 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	638 947
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 818 642</u>
Summa skulder	<u>5 153 856</u>	<u>6 731 142</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>17 096 529</u>	<u>17 838 586</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	913 912	1 380 844
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	465 941	465 941
	<u>1 379 853</u>	<u>1 846 785</u>
Erhållen ränta	16 628	26 191
Erlagd ränta	-96 109	-124 992
Övriga poster	-24	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 300 348</u>	<u>1 747 984</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 455	-136 228
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	85 474	80 723
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 384 367</u>	<u>1 692 480</u>
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 661 938	-1 751 576
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 661 938</u>	<u>-1 751 576</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-277 571	-59 096
Likvida medel vid årets början	1 718 611	1 777 707
Likvida medel vid årets slut	<u>1 441 040</u>	<u>1 718 611</u>
	-277 571	-59 096

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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 863 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 656 925	4 569 372
Årsavgift TV/bredband	193 481	0
Hysesintäkt lokaler	24 064	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	323 722	315 028
Hysesintäkt övrigt	238	37 480
Konsumtionsavgift el	12 625	15 168
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	184 140
Övriga intäkter i verksamheten	0	800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 868	22 972
Övriga primära intäkter och ersättningar	17 995	10 926
	5 258 918	5 155 886

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-295 065	-49 385
El	-179 623	-131 755
Uppvärmning	-694 629	-674 940
Vatten	-529 574	-425 359
Renhållning	-166 767	-153 209
Bevakningskostnader	-21 161	-19 320
TV, bredband, iptelefoni	-195 402	-199 627
Förvaltningskostnader	-552 720	-579 329
Försäkringar	-103 834	-91 628
Fastighetsskatt	-212 186	-202 530
Övriga driftskostnader	-42 556	-37 513
	-2 993 516	-2 564 594

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-330 329	-196 532
	-330 329	-196 532

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 250	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-335 150	-315 807
Kontorsutrustning och -material	-6 143	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 944	-24 991
Medlemsavgifter HSB	-45 921	-35 200
	-417 408	-389 748

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-71 300	-64 900
Vicevärdsarvode	-35 000	-35 000
Övriga arvoden	0	-21 950
Sociala avgifter	-31 512	-36 377
	-137 812	-158 227

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-407 850	-407 850
Markanläggningar	-58 091	-58 091
	-465 941	-465 941

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Ränta HSB-placering	-24	0
	-24	0

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2092				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 782 623	29 782 623			
Ingående anskaffningsvärde mark	983 000	983 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	932 450	932 450			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 698 073	31 698 073			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-15 529 678	-15 121 828			
Årets avskrivningar byggnader	-407 850	-407 850			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-560 962	-502 871			
Årets avskrivningar markanläggningar	-58 091	-58 091			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 556 581	-16 090 640			
Utgående redovisat värde	15 141 492	15 607 433			
Redovisade värden byggnader	13 845 095	14 252 945			
Redovisade värden mark	983 000	983 000			
Redovisade värden markanläggningar	313 397	371 488			
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	70 000 000	27 000 000	97 000 000	91 000 000
Lokaler		1 096 000	3 055 000	4 151 000	4 116 000
		71 096 000	30 055 000	101 151 000	95 116 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				13 916 925	13 916 925
Summa ställda säkerheter				13 916 925	13 916 925
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	175 019	169 613			
	175 019	169 613			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 479	339 254			
	338 479	339 254			
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån					
	0	600 000			
	0	600 000			

2025-12-31 2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,39%	2026-10-30	2 912 500	470 000
Stadshypotek AB	2,76%	2027-10-30	800 000	80 000
			3 712 500	550 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				720 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				80 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 912 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 992 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				962 500
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	248 521	261 977
Uttag	-9 406	-13 456
	239 114	248 521

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 135	8 479
	18 135	8 479

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	546
Personalens källskatt	21 390	19 470
Arbetsgivaravgifter	20 514	18 694
Övriga kortfristiga skulder	6 755	4 111
	48 659	42 821

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	9 481	10 303
Förutbetalda årsavgifter och hyror	424 176	399 372
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 051	229 272
	582 707	638 947

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-04 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hans-Gunnar Olsson

Jenny Hasth

Robin Nilsson

Staffan Edvard Christensen

Tommy Paberit

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

Daniel Ståhl
Revisor vald av föreningsstämman

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Doppingen i Varberg, org.nr. 749600-1822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Doppingen i Varberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 Brf Doppingen i Varberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, viktiga 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Ståhl
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Robin Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:18:21



Hans-Gunnar Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:25:27



Staffan Edvard Christensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:40:19



Jenny Hasth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 07:34:46



Tommy Paberit

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:23:28



Daniel Ståhl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:27:21



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:38:28



Revisionsberättelse 2025

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

Daniel Ståhl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:21:51



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:38:13



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.