



|                                                                                                                         |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Sparande</b><br>351<br>kr/kvm | <br><b>Investeringsbehov</b><br>268<br>kr/kvm | <br><b>Skuldsättning</b><br>2 287<br>kr/kvm                                                                                                          |
| <br><b>Räntekänslighet</b><br>3<br>% | <br><b>Energikostnad</b><br>201<br>kr/kvm     | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/> bostadsrattskollen</a> |
| <br><b>Tomträtt</b><br>Nej           | <br><b>Årsavgift</b><br>856<br>kr/kvm         |                                                                                                                                                                                                                                         |

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB brf Domherren i Strömstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
351 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = > 250 kr/kvm  
4 = 201 - 250 kr/kvm  
3 = 151 - 200 kr/kvm  
2 = 100 - 150 kr/kvm  
1 = < 100 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
268 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Uppgiften baseras på föreningens 30-åriga underhållsplan.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 287 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 2 000 kr/kvm  
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm  
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm  
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm  
1 = > 15 000 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

#### 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.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 4%  
4 = 4–7%  
3 = 7–10 %  
2 = 10–20 %  
1 = > 20 %

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
201 kr/kvm

#### 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.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
856 kr/kvm

## 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  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5 % from 2022-07-01.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Domherren i Strömstad med säte i UDDEVALLA org.nr. 755900-0372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-09, HSB normalstadgar 2011, version 5.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strömstad kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| STRÖMSTAD GALÄREN 1    | 1956-01-01    | 1956                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Föreningen äger sin mark som fastigheten är byggda på.

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. 2022-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 18                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1269                     |
| 10                      | p-platser                             | 0                        |
| 8                       | garageplatser                         | 34                       |
| 3                       | lokaler (hyresrätt)                   | 164                      |
| <b>Totalt 39 objekt</b> |                                       | <b>1467</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

På fastigheten finns 1 bostadshus i 3 våningar med tillsammans 2 trapphus med adresserna Karlsgatan 23 A-B.

**Föreningen har tecknat följande avtal:**

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk samt underhållsplan

Vattenfall Kundservice AB - el

Ellevio AB - el

Strömstads kommun - vatten, renhållning

Telia Sverige AB - bredband, tv

Fjällbacka Städservice AB - städ

Anticimex AB - fågel

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m. |
|-------------------------|------------|------------|--------|
| Kaj Mogensen            | Ordförande | 2021-11-05 |        |
| Ingrid Elisabet Hansson | Ledamot    | 2019-11-25 |        |
| Barbara Orlik           | Ledamot    | 2020-11-11 |        |
| Niclas Andersson        | Suppleant  | 2021-11-05 |        |
| Jeanett Solli           | Suppleant  | 2020-11-11 |        |
| Anders Olausson         | Ledamot    | 2019-11-18 |        |
| Rasmus Dokken           | Suppleant  | 2021-11-15 |        |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kaj Mogensen, Barbara Orlik och Jeanett Solli.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingrid Elisabet Hansson, Barbara Orlik, och Kaj Mogensen, två i förening.

Revisorer har varit: Chonlathan Phenkittikhun med Ann-Sofie Wallteng som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Berglund (sammankallande) och Håkan Fransson, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB:s fullmäktige har varit: Kaj Mogensen med Barbara Orlik som ersättare.

Vicevärd har varit: Kaj Mogensen

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-28. På stämman deltog 10 medlemmar.

.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgifterna höjdes senast 2020-07-01 med 2 %. Budget för kommande år har styrelsen upprättat och en förändring av årsavgiften med 1,5 % per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-03-25.

Den nya oljetanken är tagen i drift och den gamla är fylld med sand. Stammarna är filmade från gatan och 28 m in mot fastigheten. Allt är i bra skick.

Stödmuren mot Karlsgatan är reparerad genom kommunens försorg.

Besiktning av lägenheter och lokaler är utförda före och efter sprängningsarbeten inför nybygget på Magistern 4.

Medlemsmöte och gårdsfest hölls 220617. Styrelsen lämnade information om vad som planeras det kommande verksamhetsåret och detta diskuterades av medlemmarna.

Odlingslotter i form av pallkragar har iordningsställts för de medlemmar som anmält sitt intresse.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

| Årtal     | Ändamål                                   |
|-----------|-------------------------------------------|
| 2018      | Garageportar                              |
| 2018-2019 | Renovering av tvättstuga och nya maskiner |
| 2019      | Målning av trapphus                       |
| 2019      | Isolering av vind                         |
| 2019      | Nytt trappräcke och skyddsräcke           |
| 2020      | Byte av vindsluckor                       |
| 2021      | Diverse åtgärder med oljetank             |

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

Offerter har begärts för att byta värmepump och styrelsens avsikt är att detta ska ske före vintersäsongen 2022/2023.

| Årtal     | Ändamål                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 2022-2023 | Obligatorisk ventilationskontroll och eventuella åtgärder |
| 2024-2027 | Diverse målningsarbeten i fastigheten                     |
| 2026-2027 | Byte av aluminiumportar                                   |

.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

Utöver detta är HSB medlem i föreningen enligt föreningens stadgar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 351       | 350       | 343       | 389       | 59        |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 287     | 2 427     | 2 556     | 2 674     | 2 793     |
| Räntekänslighet, %                     | 3         | 3         | 4         | 4         | 4         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 201       | 218       | 165       | 174       | 159       |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 443       | 435       | 404       | 371       | 375       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 856       | 856       | 835       | 835       | 835       |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 855       | 857       | 834       | 836       | 829       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 225     | 1 226     | 1 195     | 1 195     | 1 187     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 327       | 223       | 162       | -77       | 226       |
| Soliditet, %                           | 50        | 46        | 43        | 41        | 40        |

### 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.

**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.

**Soliditet:**

Definition: Eget kapital genom totala tillgångar

Varför? Är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 35 940                     | 0                                                                     | 0                         | 35 940                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 2 000 000                  | 0                                                                     | 0                         | 2 000 000                  |
| Underhållsfond, kr                    | 797 720                    | 0                                                                     | 346 946                   | 1 144 667                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 833 660</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>346 946</b>            | <b>3 180 607</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 256 973                    | 222 804                                                               | -346 946                  | 132 831                    |
| Årets resultat, kr                    | 222 804                    | -222 804                                                              | 327 361                   | 327 361                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>479 777</b>             | <b>0</b>                                                              | <b>-19 585</b>            | <b>460 192</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 313 437</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>327 361</b>            | <b>3 640 799</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 370 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 054 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 | 479 777        |
| Årets resultat, kr                                  | 327 361        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -370 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 23 054         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>460 192</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>460 192</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|                                                   |       | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 225 013                | 1 226 339                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 1 185                    | 3 051                    |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>1 226 198</b>         | <b>1 229 390</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -546 376                 | -643 310                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -111 492                 | -100 393                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -60 333                  | -60 901                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -152 333                 | -158 107                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-870 534</b>          | <b>-962 710</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>355 664</b>           | <b>266 680</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 8 564                    | 6 001                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -36 867                  | -49 876                  |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-28 303</b>           | <b>-43 875</b>           |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>327 361</b>           | <b>222 804</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>327 361</b>           | <b>222 804</b>           |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 5 286 974        | 5 439 307        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | 5 286 974        | 5 439 307        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500              | 500              |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | 500              | 500              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>5 287 474</b> | <b>5 439 807</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| Bränslelager                                   |        | 6 250            | 0                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                  |                  |
| Övriga fordringar                              | Not 10 | 366 630          | 274 021          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 54 980           | 56 218           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | 421 610          | 330 239          |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 12 | 1 570 000        | 1 370 000        |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | 1 570 000        | 1 370 000        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 997 860</b> | <b>1 700 239</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>7 285 334</b> | <b>7 140 046</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 35 940           | 35 940           |
| Uppskrivningsfond                            |        | 2 000 000        | 2 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 144 667        | 797 721          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 3 180 607        | 2 833 661        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 132 831          | 256 973          |
| Årets resultat                               |        | 327 361          | 222 804          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | 460 192          | 479 777          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>3 640 799</b> | <b>3 313 438</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                  |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 3 079 956        | 3 279 956        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 3 079 956        | 3 279 956        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 200 000          | 200 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 17 583           | 23 043           |
| Skatteskulder                                |        | 4 013            | 2 705            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 213 183          | 215 152          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 129 800          | 105 752          |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | 564 579          | 546 652          |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>3 644 535</b> | <b>3 826 608</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>7 285 334</b> | <b>7 140 046</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 355 664                  | 266 680                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 152 333                  | 158 107                  |
|                                                                                   | <u>507 997</u>           | <u>424 786</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | 8 564                    | 6 001                    |
| Erlagd ränta                                                                      | -36 867                  | -49 876                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>479 694</u>           | <u>380 911</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager                                                | -6 250                   | 59 588                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 1 086                    | -37 929                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                                    | 17 927                   | -56 619                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u>492 457</u>           | <u>345 951</u>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                                 | -200 000                 | -185 000                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-200 000</u>          | <u>-185 000</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>292 457</b>           | <b>160 951</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 1 642 955                | 1 482 004                |
| Likvida medel vid årets slut                                                      | <u>1 935 412</u>         | <u>1 642 955</u>         |
|                                                                                   | <b>292 457</b>           | <b>160 951</b>           |

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

## NOTER

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

Avskrivningstid på ombyggnader:

Avskrivningstid på installationer:

Avskrivningstid på markanläggningar:

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

Avskrivna

Stambyte 40 år, (klart år 2039)

Lokaler 20 år (klart år 2020)

Balkonger 40 år (klart år 2051)

Tvättstuga 10 år, (klart år 2029)

Bergvärme 15 år, (Avskrivet)

15 år, (klart år 2021)

5 år

### 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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 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.

|                                                | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 1 086 708                | 1 086 708                |
| Hysesintäkt lokaler                            | 120 792                  | 119 004                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 44 302                   | 51 552                   |
| Avsatt till inre fond                          | -30 925                  | -30 925                  |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                    | 3 176                    | 0                        |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter     | 960                      | 0                        |
|                                                | <b>1 225 013</b>         | <b>1 226 339</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                          |                          |
| Återbäring fastighetsförsäkring                | 1 185                    | 3 051                    |
|                                                | <b>1 185</b>             | <b>3 051</b>             |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -38 588                  | -28 269                  |
| Sotning                                        | -2 710                   | -1 297                   |
| El                                             | -134 408                 | -136 653                 |
| Uppvärmning                                    | -34 758                  | -59 588                  |
| Vatten                                         | -119 256                 | -116 062                 |
| Renhållning                                    | -17 117                  | -16 973                  |
| Bevakningskostnader                            | -1 501                   | -3 438                   |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -47 571                  | -49 063                  |
| Serviceavtal                                   | -9 463                   | -8 615                   |
| Förvaltningskostnader                          | -59 245                  | -49 600                  |
| Försäkringar                                   | -17 187                  | -15 310                  |
| Fastighetsskatt                                | -36 342                  | -34 132                  |
| Periodiskt underhåll                           | -23 054                  | -120 480                 |
| Övriga driftskostnader                         | -5 176                   | -3 830                   |
|                                                | <b>-546 376</b>          | <b>-643 310</b>          |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                          |                          |
| Underhåll tvättstuga                           | 0                        | -49 683                  |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen           | 0                        | -32 100                  |
| Underhåll installationer                       | -23 054                  | -38 697                  |
|                                                | <b>-23 054</b>           | <b>-120 480</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Extern revisionsarvode                         | -9 750                   | -9 748                   |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -76 128                  | -75 945                  |
| Kostnader överlåtelse och panter               | -959                     | 0                        |
| Föreningsverksamhet                            | -804                     | 0                        |
| Kontorsutrustning och -material                | -6 018                   | -1 631                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto  | -293                     | -78                      |
| Förbrukningsinventarier                        | -6 290                   | -1 190                   |
| Medlemsavgifter HSB                            | -9 400                   | -9 400                   |
| Stämma och styrelse                            | -1 850                   | -2 402                   |
|                                                | <b>-111 492</b>          | <b>-100 393</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Föreningen har inga anställda.                 |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                          | -19 000                  | -18 500                  |
| Vicevärdsarvode                                | -27 000                  | -27 000                  |
| Övriga arvoden                                 | 0                        | -2 000                   |
| Övriga personalkostnader                       | 0                        | -344                     |
| Revisionsarvode                                | -2 500                   | -2 500                   |
| Sociala avgifter                               | -11 833                  | -10 556                  |
|                                                | <b>-60 333</b>           | <b>-60 901</b>           |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -152 333                 | -152 333                 |
| Markanläggningar                               | 0                        | -5 774                   |
|                                                | <b>-152 333</b>          | <b>-158 107</b>          |

2022-06-30

2021-06-30

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 7 154 937        | 7 154 937        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 50 000           | 50 000           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 208 638          | 208 638          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 413 575</b> | <b>7 413 575</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 765 631        | -3 613 298        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -152 333          | -152 333          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -208 638          | -202 864          |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | 0                 | -5 774            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-4 126 601</b> | <b>-3 974 268</b> |

|                   |           |           |
|-------------------|-----------|-----------|
| Uppskrivning mark | 2 000 000 | 2 000 000 |
|-------------------|-----------|-----------|

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>5 286 974</b> | <b>5 439 307</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|

|                             |           |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 3 236 974 | 3 389 307 |
| Redovisade värden mark      | 2 050 000 | 2 050 000 |

**Fastighetsbeteckning:** Strömstad Gällaren 1

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad          | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus   |         |                  |                  | 0                 |                   |
| Bostäder hyreshus | 1956    | 8 800 000        | 3 013 000        | 11 813 000        | 12 089 000        |
| Lokaler           | 1956    | 663 000          | 237 000          | 900 000           | 787 000           |
|                   |         | <b>9 463 000</b> | <b>3 250 000</b> | <b>12 713 000</b> | <b>12 876 000</b> |

| Ställda säkerheter              | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 6 330 000        | 6 330 000        |
| varav i eget förvar             | 0                | 0                |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>6 330 000</b> | <b>6 330 000</b> |

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| Avräkning HSB | 365 412        | 272 955        |
| Skattekonto   | 1 218          | 1 066          |
|               | <b>366 630</b> | <b>274 021</b> |

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 9 235         | 7 952         |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 11 875        | 11 935        |
| Förutbetalad medlemsavgift                          | 4 700         | 4 700         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29 170        | 31 632        |
|                                                     | <b>54 980</b> | <b>56 218</b> |

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 1 mån | 0,35%     | 2022-06-30 | 300 000          | 300 000          |
| Placering HSB 3 mån | 0,70%     | 2022-09-30 | 1 270 000        | 1 070 000        |
|                     |           |            | <b>1 570 000</b> | <b>1 370 000</b> |

2022-06-30

2021-06-30

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | 2021-06-30       | 2022-06-30       | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB (publ)                                                   | 1,02%     | 2025-10-30 | 1 319 976        | 1 199 976        | 120 000                 |
| Stadshypotek AB (publ)                                                   | 1,11%     | 2028-12-01 | 2 159 980        | 2 079 980        | 80 000                  |
|                                                                          |           |            | <b>3 479 956</b> | <b>3 279 956</b> | <b>200 000</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                  |                  | <b>3 079 956</b>        |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                  |                  | 200 000                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                  |                  | 0                       |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                  |                  | <b>200 000</b>          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                  |                  | 1,08%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                  |                  | 800 000                 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                  |                  | 2 279 956               |

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                      |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|
| Medlemmars inre fond | 215 152        | 257 317        |
| Avsättning           | 30 925         | 30 925         |
| Uttag ur inre fond   | -32 895        | -73 090        |
|                      | <b>213 183</b> | <b>215 152</b> |

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 17 003         | 7 237          |
| Upplupna räntekostnader                             | 1 020          | 1 122          |
| Upplupen revision                                   | 10 040         | 10 040         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 90 504         | 87 353         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 233         | 0              |
|                                                     | <b>129 800</b> | <b>105 752</b> |

Strömstad 2022

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kaj Mogensen

Barbara Orlik

Ingrid Elisabet Hansson

Anders Olausson

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

Chonlathan Phenkittikhun

Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Domherren i Strömstad, org.nr. 755900-0372

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Domherren i Strömstad för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 30 juni 2022 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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, 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 Domherren i Strömstad för räkenskapsåret 2021-07-01–2022-06-30 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 revisionssed 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.

Strömstad

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Chonlathan Phenkittikhun  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB brf Domherren i Strömstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KAJ MOGENSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 19:50:02



**BARBARA ORLIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 15:10:09



**ANDERS OLAUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 13:21:03



**INGRID ELISABET HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 13:01:18



**CHONLATHAN PHENKITTIKHUN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 10:56:07



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 15:42:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB brf Domherren i Strömstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHONLATHAN PHENKITTIKHUN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 15:29:55



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 15:41:55



# 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.