



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Doppingen i Varberg

Org.nr 749600-1822

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31,
föreningens 50:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1973 på fastigheten Doppingen 20 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 11 uppgångar med adresserna Håstensgatan 64-84 i Varberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|-------------------|-------------|--------|-------|------------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 15 st | 1 rok | 570 m ² |
| | | 69 st | 2 rok | 4 464 m ² |
| | | 15 st | 3 rok | 1 174,5 m ² |
| | | 99 st | | 6 211,5 m ² |
| Lokaler Garage | Hyresrätt | 17 st | | 355,5 m ² |
| | | 77 st | | |
| | | 94 st | | 355,5 m ² |
| Totalt | | 193 st | | 6 567 m ² |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av utomhusarmaturer
- Byte av garageport
- Byte av lägenhetsdörrar och lås
- Uppsatt nya fastighetsboxar och tidningsklämmor
- Inglasning av balkonger
- Fasadrenovering
- Uppdatering av styrningssystem av fjärrvärme
- Lampor vid parkeringen på baksidan
- Upprustning av styrelserummet
- Upprustning av innegården
- Byte av flödesreglerare genom Qsec
- OVK Besiktning
- Spolning och filmning av avloppsstammar i bottenplatta, samt 3 stående stammar
- Installation av laddstolpar
- Injustering av flödesreglage är klart genom Qsec
- Iordningsställande av parkeringsplats utomhus

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret underhåll

Under året har föreningen genomfört reparationer och underhåll löpande. För år 2024 planerar föreningen att spola och filma avloppsstammar. Enligt upprättat underhållsplanen planera förening för en större investering av ett stamrenovering/relining år 2025, samt fönsterbyte år 2027.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-10-14. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Budget för år 2023

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 193 000 kr reserverats för 2023 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Övrigt

Föreningen har för avsikt att fortsätta amortera på sina lån så att skulden och därmed räntekostnaderna minskar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte från och med 2022-01-01. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 675 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 707 kr/m². Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar särskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 951 646 kr. Under året har föreningen amorterat 3 361 110 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- Ventilation, Bravida
- Spindel

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 7 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 119 medlemmar. Under året har medlemsantalet ökat med 3 medlemmar och vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 122 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 9 (21) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Robin Nilsson | ledamot, ordförande |
| Jenny Hasth | ledamot, vice ordförande |
| Tina Karlsson | sekreterare |
| Marcel Tshikuta Mulombo | ledamot |
| Staffan Christensen | ledamot |
| Lars-Erik Wicksell | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Robin Nilsson samt ledamot Tina Karlsson och Marcel Tshikuta Mulumbo.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Robin Nilsson, Staffan Christensen, Tina Karlsson och Jenny Hasth, två i förening.

Vicevärd har varit Robin Nilsson.

Revisor har varit Daniel Ståhl, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har under året varit Jonathan Cernelind.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettomsättn, tkr | 4 552 | 4 578 | 4 486 | 4 471 | 4 409 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 655 | 793 | -92 | 853 | 999 |
| Balansomslutning, tkr | 18 872 | 21 547 | 21 353 | 21 841 | 23 383 |
| Eget kapital, tkr | 8 712 | 8 057 | 7 264 | 7 357 | 6 503 |
| Taxeringsvärde, tkr | 95 116 | 85 356 | 83 356 | 83 356 | 65 120 |
| - varav byggnad, tkr | 63 338 | 55 223 | 55 223 | 55 223 | 46 037 |
| Underhållsfond tkr | 7 170 | 7 158 | 6 848 | 7 059 | 6 369 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 675 | 675 | 668 | 668 | 668 |
| Bankskuld, kr/m ² | 1 363 | 1 875 | 1 970 | 2 043 | 2 105 |
| Räntekostnad, kr/m ² | 31 | 33 | 34 | 35 | 25 |

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 499 500 | 0 | 7 158 237 | -393 376 | 792 582 |
| Avsättning underhåll 2022 | | | 193 000 | -193 000 | |
| Ianspråk yttre fond 2022 | | | -181 101 | 181 101 | |
| Överföring till balanserat resultat | | | | 792 582 | -792 582 |
| Årets resultat | | | | | 654 984 |
| Belopp vid årets slut | 499 500 | 0 | 7 170 136 | 387 308 | 654 984 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 387 308 |
| Årets resultat | <u>654 984</u> |
| | 1 042 292 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | <u>1 042 292</u> |
| | 1 042 292 |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 552 464 | 4 578 099 |
| Summa rörelsens intäkter | | 4 552 464 | 4 578 099 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -2 618 982 | -2 451 881 |
| Periodiskt underhåll | | -181 101 | -89 606 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -47 950 | -46 200 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -108 230 | -69 346 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -749 825 | -920 095 |
| Summa rörelsens kostnader | | -3 706 089 | -3 577 128 |
| Rörelseresultat | | 846 375 | 1 000 970 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 213 | 8 109 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -202 604 | -216 497 |
| Summa finansiella poster | | -191 391 | -208 388 |
| Resultat efter finansiella poster | | 654 984 | 792 582 |
| Årets resultat | | 654 984 | 792 582 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | 654 984 | 792 582 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -193 000 | -400 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 181 101 | 89 606 |
| Resultat efter fondförändring | | 643 085 | 482 188 |

| Balansräkning | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Byggnader | Not 11 | Not 6 | 15 068 645 | 15 760 384 |
| Mark | | | 983 000 | 983 000 |
| Markanläggningar | | Not 7 | 487 670 | 316 391 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | | | 0 | 458 730 |
| | | | <u>16 539 315</u> | <u>17 518 505</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | Not 8 | 500 | 500 |
| | | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | | <u>16 539 815</u> | <u>17 519 005</u> |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | | -2 362 | -418 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | | 2 015 383 | 746 455 |
| Övriga fordringar | | Not 9 | 105 379 | 91 071 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | Not 10 | 213 852 | 190 478 |
| | | | <u>2 332 252</u> | <u>1 027 585</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | | 0 | 3 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | | <u>2 332 252</u> | <u>4 027 585</u> |
| Summa tillgångar | | | <u>18 872 067</u> | <u>21 546 590</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 499 500 | 499 500 |
| Fond för yttre underhåll | 7 170 136 | 7 158 237 |
| | <u>7 669 636</u> | <u>7 657 737</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 387 308 | -393 376 |
| Årets resultat | 654 984 | 792 582 |
| | <u>1 042 292</u> | <u>399 207</u> |
| Summa eget kapital | <u>8 711 928</u> | <u>8 056 944</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 6 288 826 | 9 120 420 |
| | <u>6 288 826</u> | <u>9 120 420</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 2 662 820 | 3 192 336 |
| Leverantörsskulder | 373 308 | 359 252 |
| Skatteskulder | 0 | 4 663 |
| Fond för inre underhåll | 263 070 | 273 905 |
| Övriga skulder | Not 13 45 063 | 35 846 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 527 052 | 503 224 |
| | <u>3 871 313</u> | <u>4 369 226</u> |
| Summa skulder | <u>10 160 139</u> | <u>13 489 646</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>18 872 067</u> | <u>21 546 590</u> |

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|---|-----|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 2,2 |
| Markanläggning | 6,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Inkomstskatt | | |
| En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 863 137 kr (1 863 137 kr). | | |
| Eventualförpliktelser | | |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. | | |
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |

| | | | |
|--------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter, bostäder | 4 184 520 | 4 187 794 |
| | Hyror | 327 086 | 313 328 |
| | Elintäkter | 1 499 | 0 |
| | Övriga intäkter | 39 359 | 76 977 |
| | | 4 552 464 | 4 578 099 |
| Not 2 | Driftskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel och lokavård | 563 218 | 456 331 |
| | Reparationer | 92 539 | 72 487 |
| | El | 207 494 | 118 346 |
| | Uppvärmning | 551 413 | 560 969 |
| | Vatten | 347 833 | 363 276 |
| | Sophämtning | 164 066 | 142 425 |
| | Övriga avgifter | 73 323 | 74 226 |
| | Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 192 828 | 200 001 |
| | Förvaltningsarvoden | 285 798 | 277 926 |
| | Övriga driftskostnader | 140 471 | 185 895 |
| | | 2 618 982 | 2 451 881 |

| Noter | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 3 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisor - BoRevision | 12 750 | 11 000 |
| | Medlemsavgifter | 35 200 | 35 200 |
| | | 47 950 | 46 200 |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode | 50 500 | 44 200 |
| | Vicevärdsarvode | 30 000 | 0 |
| | Revisorsarvode | 0 | 2 500 |
| | Löner och andra ersättningar | 2 500 | 6 600 |
| | Sociala kostnader | 25 230 | 16 046 |
| | | 108 230 | 69 346 |
| Not 5 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| | <u>Avskrivningar</u> | | |
| | Byggnader | 691 739 | 884 941 |
| | Markanläggningar | 58 086 | 35 154 |
| | | 749 825 | 920 095 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 6 Byggnader | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2092 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1973 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 29 782 623 | 29 782 623 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 782 623 | 29 782 623 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -14 022 239 | -13 137 298 |
| Årets avskrivningar | -691 739 | -884 941 |
| Utgående avskrivningar | -14 713 978 | -14 022 239 |
| Utgående bokfört värde | 15 068 645 | 15 760 384 |
| Taxeringsvärde för Doppingen 20 | | |
| Byggnad - bostäder | 62 000 000 | 53 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 1 338 000 | 2 223 000 |
| | 63 338 000 | 55 223 000 |
| Mark - bostäder | 29 000 000 | 24 800 000 |
| Mark - lokaler | 2 778 000 | 3 333 000 |
| | 31 778 000 | 28 133 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 95 116 000 | 83 356 000 |
| Not 7 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 703 085 | 703 085 |
| Årets investeringar | 229 365 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 932 450 | 703 085 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -386 694 | -351 540 |
| Årets avskrivningar | -58 086 | -35 154 |
| Utgående avskrivningar | -444 780 | -386 694 |
| Bokfört värde | 487 670 | 316 391 |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | 500 | 500 |

| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|---------------|--|----------------|---------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Not 9 | Övriga fordringar | | | | | |
| | Skattefordran | 2 510 | 0 | | | |
| | Skattekonto | 102 869 | 91 071 | | | |
| | | 105 379 | 91 071 | | | |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 213 852 | 190 478 | | | |
| | | 213 852 | 190 478 | | | |
| Not 11 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | | | Nästa års amort./konv. | | | |
| | Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv. datum | Total låneskuld | |
| | Stadshypotek AB | 215359 | 2,39% | 2026-10-30 | 4 322 500 | 470 000 |
| | Stadshypotek AB | 217889 | 1,20% | 2023-07-30 | 1 814 056 | 1 814 056 |
| | Stadshypotek AB | 221417 | 0,95% | 2025-10-30 | 1 859 360 | 87 504 |
| | Stadshypotek AB | 224567 | 1,10% | 2025-12-30 | 955 730 | 294 072 |
| | | | | | 8 951 646 | 2 665 632 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 6 286 014 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 4 600 006 |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 2 662 820 | 3 192 336 |
| | Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar. | | | | | |
| | Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 870 328 kr. | | | | | |
| | Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Uttagna pantbrev i fastighet | | | | 13 916 925 | 13 916 925 |
| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| | Källskatt | | | | 19 650 | 17 330 |
| | Arbetsgivaravgifter | | | | 19 731 | 16 046 |
| | Övriga kortfristiga skulder | | | | 5 682 | 2 470 |
| | | | | | 45 063 | 35 846 |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 15 700 | 14 274 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 129 595 | 118 372 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 381 757 | 370 578 |
| | | | | | 527 052 | 503 224 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Varberg

.....
Robin Nilsson.....
Jenny Hasth.....
Tina Karlsson.....
Marcel Tshikuta Mulombo.....
Lars-Erik Wicksell.....
Staffan Christensen**Vår revisionsberättelse ha lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Daniel Ståhl

Av föreningen vald revisor

.....
Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i 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 från BoRevision 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Doppingen i Varberg för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Ståhl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Doppingen i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBIN NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:55:50



LARS-ERIK WICKSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 05:37:29



TINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:47:29



MARCEL TSHIKUTA MULOMBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 13:38:17



STAFFAN CHRISTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:54:52



JENNY HASTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 22:22:08



DANIEL STÅHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 23:11:49



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 09:50:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Doppingen i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL STÅHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 23:15:47



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 09:51:50

