



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Doppingen i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Doppingen i Varberg

Org.nr 749600-1822

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31,**  
föreningens 51:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### 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 <sup>2</sup>
		69 st	2 rok	4 464 m <sup>2</sup>
		15 st	3 rok	1 174,5 m <sup>2</sup>
		99 st		6 211,5 m <sup>2</sup>
Lokaler Garage	Hyresrätt	17 st		355,5 m <sup>2</sup>
		77 st		
		94 st		355,5 m <sup>2</sup>
Totalt		193 st		6 567 m <sup>2</sup>

## 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
- Tilläggsisolering hus A och B

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret underhåll

Under året har föreningen genomfört reparationer och underhåll löpande. Större underhållsåtgärder som föreningen genomfört är tilläggsisolering i hus A och B. De närmsta åren planerar styrelsen för att spola och filma avloppsstammarna. Enligt upprättad underhållsplan planerar föreningen för en större investering av en stamrenovering.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-10-14. Föreningen har en 30 årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

## Övrigt

- Föreningen har för avsikt att fortsätta amortera på sina lån så att skulden och därmed räntekostnaderna minskar.
- Styrelsen jobba aktivt i frågan angående stammar i fastigheten. Styrelsen beställer byte av stammar vid renovering i badrum för att minska kostnader i framtiden. Mycket viktigt att medlemmar informerar styrelsen inför renovering av badrum.
- Kollektivt internet 1000/1000, tv bas och tele är aktivt från och med 2023-12-14 med en avgift på 155 kr på avi. Indexhöjning varje år enligt Telia.
- Fortsättning med avbetalning på lån, extra amorteringar planeras under 2024.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från 2023-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet 1000/1000, tv bas och tele
- Spindel el
- Ventilation, Bravida
- Port, Bravida

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit 15 262 kr i återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året även erhållit 32 953 kr i elstöd.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 15 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 121 medlemmar. Under året har medlemsantalet ökat med 3 medlemmar och vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 124 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 10 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Robin Nilsson	ledamot, ordförande
Jenny Hast	ledamot, vice ordförande
Robin Nilsson & Jenny Hast	sekreterare
Victoria Jansson	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 ledamöterna Staffan Christensen och Jenny Hast.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Robin Nilsson, Jenny Hast och Victoria Jansson, två i förening.

Vicevärd har varit Robin Nilsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Robin Nilsson.

Valberedning har under året varit Jonathan Carnelind, sammankallade, och Katarina Bonfre.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	4 826	4 552	4 578	4 486	4 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 104	655	793	-92	853
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	707	674			
Skuldsättning kr/kvm	1 094	1 363			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 157	1 441			
Sparande per kvm	286	241			
Räntekänslighet, %	1,6	2,1			
Energikostnad per kvm	176	169			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	91	92			

\*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	499 500	0	7 170 136	387 308	654 984
Avsättning underhåll 2023			219 000	-219 000	
Ianspråk yttre fond 2023			-307 975	307 975	
Överföring till balanserat resultat				654 984	-654 984
Årets resultat					1 104 406
Belopp vid årets slut	499 500	0	7 081 161	1 131 267	1 104 406

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 131 267
Årets resultat	<u>1 104 406</u>
	<u>2 235 673</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 235 673</u>
	<u>2 235 673</u>

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 825 609	4 552 464
Summa rörelsens intäkter		4 825 609	4 552 464
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 653 969	-2 618 982
Periodiskt underhåll		-307 975	-181 101
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 075	-47 950
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-110 763	-108 230
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-465 941	-749 825
Summa rörelsens kostnader		-3 585 722	-3 706 089
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 239 887</b>	<b>846 375</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 025	11 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 506	-202 604
Summa finansiella poster		-135 481	-191 391
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 104 406</b>	<b>654 984</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 104 406</b>	<b>654 984</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		1 104 406	654 984
Reservering till fond för yttre underhåll		-219 000	-193 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		307 975	181 101
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 193 381</b>	<b>643 085</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	14 660 795	15 068 645
Mark		983 000	983 000
Markanläggningar	Not 7	429 579	487 670
		<u>16 073 374</u>	<u>16 539 315</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 073 874</u>	<u>16 539 815</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-5 316	-2 362
Avräkningskonto HSB Göta		1 777 707	2 015 383
Övriga fordringar	Not 9	156 830	105 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	224 301	213 852
		<u>2 153 522</u>	<u>2 332 252</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 153 522</u>	<u>2 332 252</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>18 227 396</u></b>	<b><u>18 872 067</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	499 500	499 500
Fond för yttre underhåll	7 081 161	7 170 136
	<u>7 580 661</u>	<u>7 669 636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 131 267	387 308
Årets resultat	1 104 406	654 984
	<u>2 235 673</u>	<u>1 042 292</u>
Summa eget kapital	<u>9 816 334</u>	<u>8 711 928</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 5 434 438	6 288 826
	<u>5 434 438</u>	<u>6 288 826</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 751 576	2 662 820
Leverantörsskulder	381 966	373 308
Skatteskulder	4 420	0
Fond för inre underhåll	261 977	263 070
Övriga skulder	Not 12 43 936	45 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 532 749	527 052
	<u>2 976 624</u>	<u>3 871 313</u>
Summa skulder	<u>8 411 062</u>	<u>10 160 139</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>18 227 396</u></b>	<b><u>18 872 067</u></b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 104 406	654 984
Avskrivningar	465 941	749 825
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 570 347</u>	<u>1 404 809</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 946	-35 738
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 555	31 603
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 527 956</u>	<u>1 400 673</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	0	229 365
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>229 365</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 765 632	-3 361 110
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 765 632</u>	<u>-3 361 110</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-237 676</b>	<b>-1 731 072</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 015 383</b>	<b>3 746 455</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 777 707</b>	<b>2 015 383</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### 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	1,4
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 1 589 kronor per lägenhet.

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**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	4 393 692	4 184 520
	Hyror	339 492	327 086
	Elintäkter	2 494	1 499
	Övriga intäkter	89 931	39 359
		<b>4 825 609</b>	<b>4 552 464</b>

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	514 220	563 218
	Reparationer	55 470	92 539
	El	146 219	207 494
	Uppvärmning	632 283	551 413
	Vatten	377 187	347 833
	Sophämtning	157 519	164 066
	Övriga avgifter	89 036	73 323
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	198 471	192 828
	Förvaltningsarvoden	302 019	285 798
	Övriga driftskostnader	181 544	140 471
		<b>2 653 969</b>	<b>2 618 982</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	11 875	12 750
Medlemsavgifter	35 200	35 200
	<b>47 075</b>	<b>47 950</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	55 250	50 500
Vicevärdsarvode	30 000	30 000
Löner och andra ersättningar	0	2 500
Sociala kostnader	25 513	25 230
	<b>110 763</b>	<b>108 230</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	407 850	691 739
Markanläggningar	58 091	58 086
	<b>465 941</b>	<b>749 825</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
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	-14 713 978	-14 022 239
Årets avskrivningar	-407 850	-691 739
Utgående avskrivningar	-15 121 828	-14 713 978
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 660 795</b>	<b>15 068 645</b>
Taxeringsvärde för Doppingen 20		
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	1 338 000	1 338 000
	63 338 000	63 338 000
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	2 778 000	2 778 000
	31 778 000	31 778 000
Taxeringsvärde totalt	95 116 000	95 116 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	932 450	703 085
Årets investeringar	0	229 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	932 450	932 450
Ingående ackumulerade avskrivningar	-444 780	-386 694
Årets avskrivningar	-58 091	-58 086
Utgående avskrivningar	-502 871	-444 780
<b>Bokfört värde</b>	<b>429 579</b>	<b>487 670</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	0	2 510
Skattekonto	156 830	102 869
	<b>156 830</b>	<b>105 379</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 301	213 852
	<b>224 301</b>	<b>213 852</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	215359	2,39%	2026-10-30	3 852 500	470 000
Stadshypotek AB	221417	0,95%	2025-10-30	1 771 856	87 504
Stadshypotek AB	224567	1,10%	2025-12-30	661 658	294 072
Stadshypotek AB	229114	4,85%	2024-01-30	900 000	900 000
				7 186 014	1 751 576
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>5 434 438</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				928 134	
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>1 751 576</b>	<b>2 662 820</b>
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 1 251 576 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				13 916 925	13 916 925
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				16 575	19 650
Arbetsgivaravgifter				16 086	19 731
Mervärdesskatt				913	0
Övriga kortfristiga skulder				10 362	5 682
				<b>43 936</b>	<b>45 063</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				19 370	15 700
Övriga upplupna kostnader				115 356	129 595
Förutbetalda hyror och avgifter				398 023	381 757
				<b>532 749</b>	<b>527 052</b>

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

.....  
Robin Nilsson.....  
Jenny Hasth.....  
Lars-Erik Wicksell.....  
Victoria Jansson.....  
Staffan Christensen**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
Daniel Ståhl  
Av föreningen vald revisor.....  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Doppingen i Varberg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 Bostadsrättsförening Doppingen i Varberg för räkenskapsåret 2023 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 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 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

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Ståhl  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-15 kl. 22:15:43



**LARS-ERIK WICKSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:38:27



**VICTORIA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:22:06



**STAFFAN CHRISTENSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 18:20:15



**JENNY HASTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:14:21



**DANIEL STÅHL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:26:29



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:57:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-27 kl. 21:30:24



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:57:52



# 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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.