



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Domalder i Borlänge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Domalder i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-0742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun med adresserna Engelbrektsgatan 28 - 30 och Parkgatan 9.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domalder 5	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	368
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 563
15	p-platser	0
6	garageplatser	0
Totalt 84 objekt		3 931

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 36 st 2 rok, 17 st 3 rok.

Teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och lokalvård har utförts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alf Persson	Ordförande
Peter Östlund	Ledamot
Mohamad Fawzi Fawaz	Ledamot
Charles Hubert Hutton	Ledamot
Marcus Persson	HSB-ledamot
Jan Lindgren	Suppleant
Daniel Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Alf Persson, Mohamad Fawzi Fawaz, Charles Hubert Hutton, Daniel Andersson och Jan Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Persson, Peter Östlund, Mohamad Fawzi Fawaz och Charles Hubert Hutton.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Sven-Ove Jensen (sammankallande) och Eva Söderberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21 i gamla fotolokalen. På stämman deltog 24 st medlemmar varav 22 st röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

Styrelsen har fastställt budget för 2024 och beslutat om höjning av årsavgiften med +8% fr.o.m. 2024-01-01. I avgiften ingår kabel-TV. Värme och el debiteras separat.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Solceller och IMD installerades. Fortsatt byte av el-stammar. Ny garage nedfart och mur.
2022	Byte el-stammar och porttelefon.
2023	Byte av all EI i huset är klart. Parkering installerad med 15 st laddstolpar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Ny tvättmaskin i tvättstuga. Golvrenovering i källaren (klinkers lägges).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	100	85	165	325	201
Skuldsättning, kr/kvm	2 063	2 126	1 545	825	886
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 276	2 346	1 705	910	957
Räntekänslighet, %	4	5	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	247	200	183	127	129
Årsavgifter, kr/kvm	701	622	613	599	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	89	84	88
Totala intäkter, kr/kvm	719	648	625	651	609
Nettoomsättning, tkr	2 825	2 545	2 451	2 551	2 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	-261	-341	119	-754	215
Soliditet, %	28	29	38	51	55

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på meddellång sikt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 977	0	0	78 977
Underhållsfond, kr	2 864 969	0	108 669	2 973 638
S:a bundet eget kapital, kr	2 943 946	0	108 669	3 052 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 136 330	-340 682	-108 669	686 979
Årets resultat, kr	-340 682	340 682	-260 989	-260 989
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	795 648	0	-369 658	425 990
S:a eget kapital, kr	3 739 594	0	-260 989	3 478 605

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 331 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	795 648
Årets resultat, kr	-260 989
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 331
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	425 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	425 990

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 737 578	2 531 596
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	87 646	13 838
Summa rörelseintäkter		2 825 224	2 545 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 200 752	-2 010 609
Planerat underhåll	Not 5	-56 331	-184 378
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-97 822	-78 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-596 650	-490 856
Summa rörelsekostnader		-2 951 555	-2 764 664
Rörelseresultat		-126 331	-219 230
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 042	4 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-175 700	-126 397
Summa finansiella poster		-134 658	-121 452
Årets resultat		-260 989	-340 682
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-165 000	-51 000
Disposition underhållsfond		56 331	184 378
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-108 669	133 378
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-369 658	-207 304

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	8 394 949	8 667 062
Mark	Not 11	669 300	669 300
Markanläggningar	Not 12	1 862 293	821 681
Inventarier	Not 13	57 498	279 818
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	151 303
		<u>10 984 040</u>	<u>10 589 163</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 984 540</u>	<u>10 589 663</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	15 065	3 975
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		626 369	1 883 590
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	550 076	25 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>107 224</u>	<u>142 976</u>
		1 298 734	2 055 895
Kortfristiga placeringar	Not 18	0	74 317
Kassa och bank	Not 19	200	200
Summa omsättningstillgångar		<u>1 298 934</u>	<u>2 130 413</u>
Summa tillgångar		<u>12 283 474</u>	<u>12 720 076</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 977	78 977
Underhållsfond		2 973 638	2 864 969
		<u>3 052 615</u>	<u>2 943 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		686 979	1 136 330
Årets resultat		-260 989	-340 682
		<u>425 990</u>	<u>795 648</u>
Summa eget kapital		<u>3 478 605</u>	<u>3 739 594</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	5 256 250	7 430 800
		<u>5 256 250</u>	<u>7 430 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	2 852 700	926 250
Leverantörsskulder		25 043	103 839
Aktuell skatteskuld		25 475	11 575
Fond för inre underhåll		33 493	33 493
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	16 338	25 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	595 571	449 191
		<u>3 548 619</u>	<u>1 549 682</u>
Summa skulder		<u>8 804 869</u>	<u>8 980 482</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 283 474</u>	<u>12 720 076</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-260 989	-340 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	596 650	490 856
Kassaflöde från löpande verksamhet	335 661	150 174
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-500 060	-82 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	72 487	80 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	-91 912	148 093
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-991 527	-1 902 277
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-991 527	-1 902 277
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-248 100	2 283 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-248 100	2 283 150
Årets kassaflöde	-1 331 539	528 968
Likvida medel vid årets början	1 958 107	1 429 139
Likvida medel vid årets slut	626 568	1 958 107

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader	3,4%
Markanläggningar	4,0%
Inventarier	1,9%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 222 146 kr (1 222 146 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 934 236	1 684 620
	Hyror	244 556	237 436
	Övriga avgifter, IMD	565 036	531 390
	Övriga intäkter	-6 250	123 150
	Bruttoomsättning	2 737 578	2 576 596
	Hyresbortfall	0	-45 000
		2 737 578	2 531 596
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Elstöd	87 646	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	13 838
		87 646	13 838
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	454 146	358 161
	Reparationer	202 402	187 415
	El	354 515	290 025
	Uppvärmning	455 491	351 926
	Vatten	159 382	145 668
	Sophämtning	17 313	137 790
	Övriga avgifter	174 702	167 037
	Förvaltningskostnader	175 783	230 124
	Fastighetsavgift	108 400	101 200
	Övriga driftskostnader	98 618	41 263
		2 200 752	2 010 609
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	33 750	47 959
	Underhåll installationer	0	74 457
	Underhåll markytor	22 581	18 750
	Underhåll enligt plan	0	43 212
		56 331	184 378
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	53 500	52 000
	Vicevärdsarvode	25 000	0
	Övriga arvoden	1 500	13 400
	Löner och andra ersättningar	430	0
	Sociala kostnader	17 392	13 421
		97 822	78 821
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	205 507	414 577
	Om- och tillbyggnad	281 260	0
	Markanläggningar	102 217	68 612
	Inventarier	7 666	7 666
		596 650	490 856
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	39 993	4 911
	Ränteintäkter skattekonto	1 038	0
	Övriga finansiella intäkter	11	34
		41 042	4 945
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	174 264	123 883
	Övriga finansiella kostnader	1 436	2 514
		175 700	126 397

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 585 095	8 923 473
Årets nyanskaffning	0	4 661 622
Omklassificerat från inventarier	348 092	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 933 187	13 585 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 918 033	-4 503 456
Årets omklassificeringar från inventarier	-133 438	0
Årets avskrivningar	-486 767	-414 577
Utgående avskrivningar	-5 538 238	-4 918 033
Bokfört värde	8 394 949	8 667 062
Taxeringsvärde för Domalde 5 i Borlänge. Värdeår 1947.		
Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	640 000	640 000
	25 640 000	25 640 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	7 800 000
Mark - lokaler	366 000	366 000
	8 166 000	8 166 000
Taxeringsvärde totalt	33 806 000	33 806 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	669 300	669 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 300	669 300
Bokfört värde	669 300	669 300
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 018 739	1 018 739
Årets investeringar	1 142 830	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 161 569	1 018 739
Ingående ackumulerade avskrivningar	-197 058	-128 446
Årets avskrivningar	-102 217	-68 612
Utgående avskrivningar	-299 276	-197 058
Bokfört värde	1 862 293	821 681
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	738 705	738 705
Årets investeringar	-348 092	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 613	738 705
Ingående avskrivningar	-458 886	-451 220
Återförda avskrivningar pga omklassificering	133 438	0
Årets avskrivningar	-7 666	-7 666
Utgående avskrivningar	-333 115	-458 886
Bokfört värde	57 498	279 818
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	151 303	2 910 648
Årets investeringar	991 527	1 902 277
Omklassificering byggnad	0	-4 661 622
Omklassificering markanläggning	-1 142 830	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	151 303
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	15 065	3 975			
	15 065	3 975			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	6 898	25 355			
Övriga fordringar	543 178	0			
	550 076	25 355			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
SHB fond	0	74 317			
	0	74 317			
Not 19 Kassa och bank					
Bankkonto	200	200			
	200	200			
Not 20 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	78 977	2 864 969	1 136 330	-340 682	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-340 682	340 682	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-56 331	56 331		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		165 000	-165 000		
Årets resultat				-260 989	
Belopp vid årets slut	78 977	2 973 638	686 979	-260 989	
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2852367388	1,33%	2024-11-25	1 945 450	106 600
Swedbank	2953514037	1,13%	2026-04-24	2 850 000	60 000
Swedbank	2953990831	4,85%	2024-06-28	907 250	19 000
Swedbank	2954644858	3,07%	2025-08-25	2 406 250	62 500
				8 108 950	248 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 256 250	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 868 450
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 688 700	9 688 700
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				9 688 700	9 688 700
Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				248 100	248 100
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 604 600	678 150
				2 852 700	926 250
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				16 338	16 338
Mervärdesskatt				0	8 996
				16 338	25 334
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				240 991	253 347
Upplupna räntekostnader				14 718	14 955
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				339 862	180 889
				595 571	449 191
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Alf Persson

Charles Hubert Hutton

Mohamad Fawzi Fawaz

Peter Östlund

Marcus Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Domalder i Borlänge, org.nr. 782600-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Domalder i Borlänge för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Domalder i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Domalder i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALF PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 23:56:26



MARCUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:35:40



MOHAMAD FAWZI FAWAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:52:21



PETER ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 17:23:17



CHARLES HUBERT HUTTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 15:29:02



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:04:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

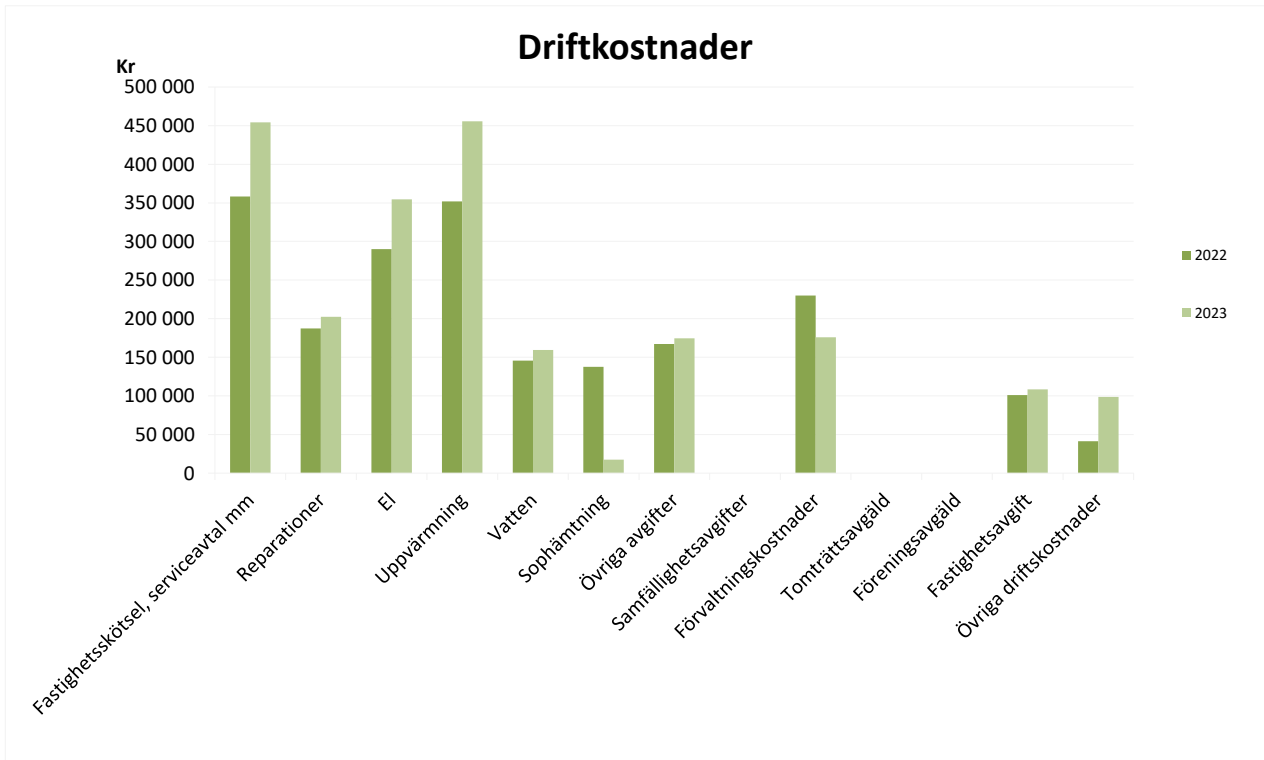
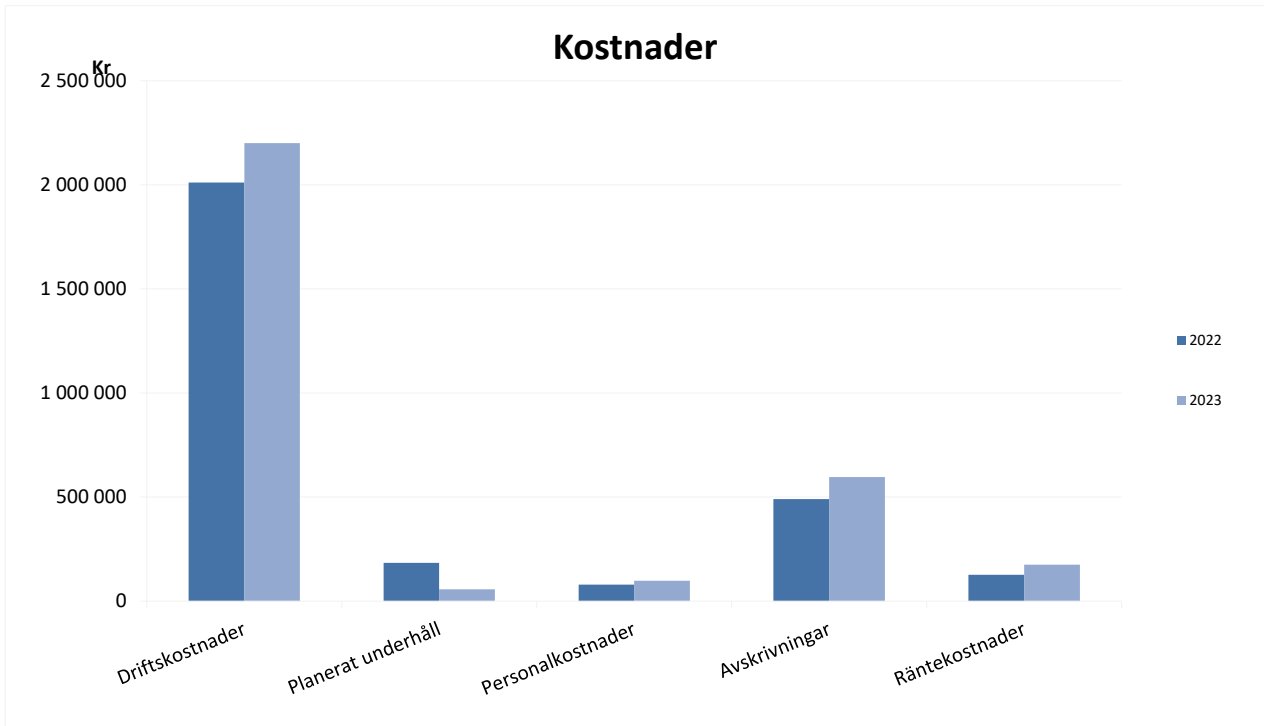
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Domalder i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:05:39







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Domalder i Borlänge



100

KR/KVM

SPARANDE



2063

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



247

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



543

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 100 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2063 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 247 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 543 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.