



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Domherren i Strömstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Domherren i Strömstad med säte i UDDEVALLA org.nr. 755900-0372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strömstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STRÖMSTAD GALÄREN 1	1956-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	164
8	garageplatser	34
11	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1269
Totalt 40 objekt		1467

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Niclas Andersson	Ordförande
Anders Olausson	Ledamot
Barbara Orlik	Ledamot
Kaj Mogensen	Suppleant
Rasmus Dokken	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Andersson, Anders Olausson, Babara Orlik, Kaj



Mogensen och Rasmus Dokken.

Firmatecknare har varit: Ingrid Elisabet Hansson, Barbara Orlik, Niclas Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen eller två i förening.

Revisorer har varit: Håkan Fransson med Ann-Sofie Wallteng som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Berglund (sammankallande) och Stefan Jönsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-14. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Under året har föreningen inte genomfört några större underhålls- och investeringsåtgärder. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Okulärbesiktning utförd augusti 2022, fastigheten är i gott skick.

Påbörjat arbete med att se på ny bergvärmepump och säkra upp fastighetselen och ny elcentral för att kunna slänga ut oljepannan och möta framtidens krav med laddstolpar och IMD.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Inga större åtgärder har genomförts under det gångna året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Ny bergvärmepump och eventuellt nya borrhål, säkra upp och ny elcentral. Fasader, tak och fönster inom 5 - 10 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	310	351	350	343	389
Skuldsättning, kr/kvm	2 149	2 287	2 427	2 556	2 674
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	207	201	218	165	174
Driftskostnad, kr/kvm	410	443	435	404	371
Årsavgifter, kr/kvm	869	856	856	835	835
Totala intäkter, kr/kvm	896	855	857	834	836
Nettoomsättning, tkr	1 282	1 225	1 226	1 195	1 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	596	327	223	162	-77
Soliditet, %	55	50	46	43	41

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 940	0	0	35 940
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	2 000 000	0	0	2 000 000
Underhållsfond, kr	1 144 666	0	370 000	1 514 667
S:a bundet eget kapital, kr	3 180 606	0	370 000	3 550 607
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	132 831	327 361	-370 000	90 192
Årets resultat, kr	327 361	-327 361	443 668	443 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	460 192	0	73 668	533 860
S:a eget kapital, kr	3 640 798	0	443 668	4 084 467

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 370 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	460 192
Årets resultat, kr	443 668
Reservation till underhållsfond, kr	-370 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	533 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	533 860

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 281 782	1 224 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 576	1 185
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 283 358	1 225 239
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-509 011	-546 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 582	-110 533
Personalkostnader	Not 6	-73 168	-60 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 333	-152 333
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-841 095	-869 575
RÖRELSERESULTAT		442 263	355 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 784	8 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 379	-36 867
SUMMA FINANSIELLA POSTER		1 405	-28 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		443 668	327 361
ÅRETS RESULTAT		443 668	327 361

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 134 641	5 286 974
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 134 641</u>	<u>5 286 974</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 135 141</u>	<u>5 287 474</u>
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		13 900	6 250
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	380 399	366 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 229	54 980
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>456 628</u>	<u>421 610</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 820 000	1 570 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 820 000</u>	<u>1 570 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 290 528</u>	<u>1 997 860</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 425 669</u>	<u>7 285 334</u>

BALANSRÄKNING

	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 940	35 940
Uppskrivningsfond	2 000 000	2 000 000
Fond för yttre underhåll	1 514 667	1 144 667
Summa bundet eget kapital	3 550 607	3 180 607
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	90 192	132 831
Årets resultat	443 668	327 361
Summa fritt eget kapital	533 861	460 192
Summa eget kapital	4 084 467	3 640 799
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 879 956	3 079 956
Summa långfristiga skulder	2 879 956	3 079 956
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Leverantörsskulder	81 458	17 583
Skatteskulder	5 668	4 013
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 61 688	213 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 112 432	129 800
Summa kortfristiga skulder	461 246	564 579
Summa skulder	3 341 202	3 644 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 425 669	7 285 334

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	442 263	355 664
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	152 333	152 333
	<u>594 596</u>	<u>507 997</u>
Erhållen ränta	36 784	8 564
Erlagd ränta	-35 379	-36 867
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>596 001</u>	<u>479 694</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	-7 650	-6 250
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 352	1 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-303 333	17 927
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>262 666</u>	<u>492 457</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-200 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	262 666	292 457
Likvida medel vid årets början	1 935 412	1 642 955
Likvida medel vid årets slut	<u>2 198 077</u>	<u>1 935 412</u>
	262 666	292 457

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	Avskrivna
Avskrivningstid på ombyggnationer:	10-40 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	Avskrivna
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

Kassaflödesanalys

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 103 088	1 086 708
Hysesintäkt lokaler	123 804	120 792
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 323	44 302
Avsatt till inre fond	0	-30 925
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 928	3 176
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-1 208	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1 153	1
	1 281 782	1 224 054
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	1 576	1 185
	1 576	1 185
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-25 834	-38 588
Sotning	0	-2 710
El	-136 134	-134 408
Uppvärmning	-44 831	-34 758
Vatten	-116 286	-119 256
Renhållning	-16 373	-17 117
Bevakningskostnader	0	-1 501
TV, bredband, iptelefoni	-47 500	-47 571
Serviceavtal	-12 211	-11 239
Förvaltningskostnader	-50 857	-59 245
Försäkringar	-19 696	-17 187
Fastighetsskatt	-37 440	-36 342
Periodiskt underhåll	0	-23 054
Övriga driftskostnader	-1 850	-3 400
	-509 011	-546 376
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-23 054
	0	-23 054
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 335	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-80 417	-76 128
Föreningsverksamhet	-84	-804
Kontorsutrustning och -material	0	-6 018
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-538	-293
Förbrukningsinventarier	-566	-6 290
Medlemsavgifter HSB	-10 923	-9 400
Stämma och styrelse	-2 720	-1 850
	-106 582	-110 533
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-32 000	-19 000
Vicevärdarvode	-22 000	-27 000
Övriga personalkostnader	-625	0
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-16 043	-11 833
	-73 168	-60 333
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-152 333	-152 333
	-152 333	-152 333

	2023-06-30	2022-06-30			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 154 937	7 154 937			
Årets investering byggnader	0	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	50 000	50 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	208 638	208 638			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 413 575	7 413 575			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 917 964	-3 765 631			
Årets avskrivningar byggnader	-152 333	-152 333			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-208 638	-208 638			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 278 934	-4 126 601			
Uppskrivning mark	2 000 000	2 000 000			
Utgående redovisat värde	5 134 641	5 286 974			
Redovisade värden byggnader	3 084 641	3 236 973			
Redovisade värden mark	2 050 000	2 050 000			
Fastighetsbeteckning: Strömstad Gälaren 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1956	8 800 000	3 013 000	11 813 000	11 813 000
Lokaler		663 000	237 000	900 000	900 000
		9 463 000	3 250 000	12 713 000	12 713 000
Ställda säkerheter				2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning				6 330 000	6 330 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				6 330 000	6 330 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	378 078	365 412			
Skattekonto	2 321	1 218			
	380 399	366 630			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 229	54 980			
	76 229	54 980			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,10%	2023-09-01	750 000	1 270 000	
Placering HSB 3 mån	2,60%	2023-07-01	1 070 000	300 000	
			1 820 000	1 570 000	

2023-06-30

2022-06-30

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,02%	2025-10-30	1 079 976	120 000
Stadshypotek AB	1,11%	2028-12-01	1 999 980	80 000
			3 079 956	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 879 956
Nästa års amortering av långfristig skuld				200 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				200 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,08%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 079 956
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	61 688	213 183
	61 688	213 183

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	17 003
Upplupna räntekostnader	1 867	1 020
Upplupen revision	0	10 040
Förutbetalda årsavgifter och hyror	99 565	90 504
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	11 233
	112 432	129 800

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Olausson.....
Barbara Orlik.....
Niclas Andersson

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

Revisor vald av föreningsstämman
|Håkan FranssonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Domherren i Strömstad för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Domherren i Strömstad för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet 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 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Avslut och utbetalning av medel avsatta till fond för inre underhåll har skett utan koppling till vidtaget inre underhåll (och utan att beakta andelstal eller erlagda insatser).

Strömstad

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Fransson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Domherren i Strömstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 13:36:51



BARBARA ORLIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 13:34:03



ANDERS OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 15:32:59



HÅKAN FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-14 kl. 09:28:21



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 08:16:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Domherren i Strömstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 18:22:47



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 08:16:56



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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.