



ÅRSREDOVISNING 2023-2024

HSB Brf 38 Domar i Uppsala



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 38 Domar i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4849 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 29:5	1955-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 998
23	garageplatser	276
7	förråd för uthyrning	0
42	p-platser	0
Totalt 207 objekt		8 274

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 83 st 2 rok, 28 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Piotr Krasowski	Ordförande
Kerstin Hedelin	Ledamot
Charlott Forsström	Ledamot
Mattias Lindgren	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Hooman Vafaeian	Ledamot
Oliver Christiansson	Ledamot
Ann Jonsson	Suppleant
Elsa Widing	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Kerstin Hedelin, Charlott Forsström och Hooman Vafaeian samt suppleanterna Ann Jonsson och Elsa Widing.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Hedelin, Charlott Forsström, Hooman Vafaeian och Piotr Krasowski.

Revisorer har varit: Jakob Edberg med Thomas Åkerlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Aksel Wännström (sammankallande), Daniel Norqvist, Linnea Wikmark Kreuger, valda vid föreningsstämman.

Fastighetens skötsel har i huvudsak lagts ut på entreprenad enligt följande:

- PD Miljövårdsservice AB (1/9 2023 - 31/12 2023)
- Svanängs Fastighetsservice AB från 1/1-2024 – nuvarande.
- Trappstädning har skötts av Ekeby städ-och lokalservice AB
- Houssein Alali vid HSB har varit föreningens förvaltare.
- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.
- Föreningens trädgårdsgrupp har skött trädgård och uteplats. Gruppen, där Ann Jonsson är huvudansvarig, består av två-tre föreningsmedlemmar. Under året har gruppen lagt ca 100 timmars arbete på bland annat planering, inköp och plantering av växter, rensning, vattning och underhåll av utemiljön.
- Årsstädning av tvättstugor, övernattningsrum och samlingslokal har genomförts av en medlem med totalt 30 timmar. En medlem har lagt 10 timmar på underhåll av utemöbler.
- Studie- och fritidsledare har under året varit Charlott Forsström.
- I början av juni arrangerades en gårdsloppis på föreningens uteplats. En medlem har bjudit in alla medlemmar att delta ett qigong/yoga pass på föreningens innergård. Aktiviteten fick tyvärr ställas in pga. regn.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 485 945 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 637 227 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen har gjort flera investeringar under året.

Årsavgiften höjdes den 1 oktober 2023 med 4,5 %. På grund av fortsatt stigande kostnader för värme, vatten/avlopp, sophantering, högre räntor och tjänster i allmänhet blir föreningen tvungen att höja avgifterna med 4 % från 1 oktober 2024.

Nya avtal

Nytt avtal för fastighetsskötsel tecknades från årsskiftet med Svanängs Fastighetsservice AB. Under verksamhetsåret har föreningen bytt fastighetsförsäkring från Gjensidige till IF Skadeförsäkring AB som kunde erbjuda en lägre avgift. Eftersom försäkringstiden löper från maj 2024-april 2025 kommer sänkningen att synas först vid nästa årsrapport, då större delen av tidigare års föräkring (sept. 2023- april 2024) redovisas under aktuellt verksamhetsår. Under året har även avtal för avtalsenlig besiktning av garageport tecknats med HSAB och för parkeringsövervakning har föreningen bytt från Parkia till Avarn.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 302 765 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 326 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 114 246 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Händelser under året

Under året har muren vid källaringången på baksidan av S:t Olofsgatan grävts ut och murats om. Ny styrenhet för reglering av värme och vatten har installerats efter att den gamla från 1990-talet slutade fungera och ej gick att reparera och en utsliten motor till garageporten har bytts ut. En tvättmaskin har bytts ut mot en ny på S:t Olofsgatan. Efter skadegörelse har bland annat en kodlåsare på S:t Olofsgatan fått bytas liksom glaset till en port på Alriksgatan. En kortslutning i en markstrålkastare kunde åtgärdas efter 8 timmars felsökning. Återkommande mindre underhåll har under året varit underhållsreparationer av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp, spolning av några köksavlopp.

Installation av laddstolpar

I november 2023 installerades sju laddstolpar med totalt 14 laddplatser, där det tidigare funnits motorvärmare. För avläsning av elförbrukning tecknades avtal med Infometric och för debitering av elanvändning skrevs avtal med HSB Boservice. Efter ansökan till Naturvårdsverket beviljades föreningen ersättning för halva installationskostnaden.

Installation solceller

Installation av solceller påbörjades första veckan i april 2024 och avslutades med besiktning den 23 maj. Vattenfall dröjde med att ge klartecken för igångsättning fram till den 13 juni 2024 som blev startdatum för användningen. Inför solcellsinstallation har även förbättringar av taksäkerheten genomförts. För teknisk rådgivning och bedömning inför inköpet av solcellerna och under installationen, har föreningen anlitat en oberoende projektledare från Bylero med kunskap inom området. Projektledaren har funnits med under hela processen. Efter starten av solceller kan vi konstatera att elkostnaden från Vattenfall minskat märkbart då en del av vår förbrukning har täckts av egen produktion från solcellerna. För att delfinansiera investeringen togs ett lån på 1,1 miljoner kronor. Resterande summa täcktes av egna likvida medel. Som ytterligare ett LED i att spara energi byttes belysning i trapphus, garage och utebelysning till LED-belysning under våren.

Övrigt

Den årliga stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 7 februari 2024. I februari genomfördes även den obligatoriska ventilationskontrollen OVK.

Följande större åtgärder har genomförts de senaste 10 åren:

Årtal	Ändamål
2013-2014	Fönsterbyte
2015	Installation av säkerhetsdörrar, nytt nyckelssystem och fastighetsboxar
2017	Byte dräneringspump samt expansionskärl i undercentral
2018	Nytt övernattningsrum
2019	Injustering och rengöring av värmesystem
2020	Underhåll och spolning av avloppstammar
2021	Dränering runt samtliga huskroppar och garage
2022	Återställning av trädgården efter dräneringsarbete
2023	Fogkompletteringar fasad
2023	Brytskydd dörrar
2023	Byte ballofixer och ventiler källare
2023	Installation 14 laddplatser för elbil
2023	Besiktning tak enligt lagkrav
2024	Installation av solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	178	150	132	178	189
Skuldsättning, kr/kvm	1 800	1 718	1 769	1 821	1 231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 862	1 778	1 831	1 883	1 274
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	256	258	241	214	205
Årsavgifter, kr/kvm	688	658	627	608	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	89	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	781	748	685	663	660
Nettoomsättning, tkr	6 462	6 190	5 664	5 482	5 461
Resultat efter finansiella poster, tkr	486	281	366	806	156
Soliditet, %	44	44	43	41	49

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	237 292	0	0	237 292
Upplåtelseavgifter, kr	3 527 748	0	0	3 527 748
Underhållsfond, kr	6 233 103	0	69 662	6 302 765
S:a bundet eget kapital, kr	9 998 143	0	69 662	10 067 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 939 748	281 196	-69 662	2 151 282
Årets resultat, kr	281 196	-281 196	485 945	485 945
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 220 944	0	416 283	2 637 227
S:a eget kapital, kr	12 219 087	0	485 945	12 705 032

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 230 338 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 151 282
Årets resultat, kr	485 945
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 637 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-326 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	114 246
Balanseras i ny räkning, kr	2 425 473

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 462 159	6 187 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 093	138 282
Summa Rörelseintäkter		6 476 252	6 325 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 250 184	-4 572 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 403	-144 044
Personalkostnader	Not 6	-270 841	-244 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-871 258	-729 865
Summa Rörelsekostnader		-5 478 686	-5 690 305
Rörelseresultat		997 567	635 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 154	1 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-515 776	-355 992
Summa Finansiella poster		-511 622	-354 165
Resultat efter finansiella poster		485 945	281 196
Resultat före skatt		485 945	281 196
Årets resultat		485 945	281 196

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 127 839	25 520 084
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	177 786	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 305 625	25 520 084
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 306 125	25 520 584

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 657	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	945 300	1 893 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	233 362	190 252
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 183 319	2 083 722
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	136 314	123
<i>Summa Kassa och bank</i>		136 314	123
Summa Omsättningstillgångar		1 319 633	2 083 845
Summa Tillgångar		28 625 757	27 604 429

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 765 040	3 765 040
Fond för yttre underhåll	6 302 765	6 233 103
Summa Bundet eget kapital	10 067 805	9 998 143
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 151 282	1 939 748
Årets resultat	485 945	281 196
Summa Fritt eget kapital	2 637 227	2 220 944
Summa Eget kapital	12 705 031	12 219 087

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 163 044 066	2 193 750
Summa Långfristiga skulder	3 044 066	2 193 750
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 850 114	12 023 742
Leverantörsskulder	263 361	265 160
Skatteskulder	15 672	28 521
Övriga kortfristiga skulder	Not 1795 303	88 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18652 210	785 693
Summa Kortfristiga skulder	12 876 660	13 191 593
Summa Skulder	15 920 726	15 385 343
Summa Eget kapital och skulder	28 625 757	27 604 429

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	997 567	635 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	871 258	729 865
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	871 258	729 865
Erhållen ränta	2 822	1 392
Erlagd ränta	-474 578	-332 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 397 069	1 033 943
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	89 291	-152 382
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-182 503	181 003
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-93 212	28 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 303 856	1 062 564
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 656 799	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 656 799	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	676 688	-423 312
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	676 688	-423 312
Årets kassaflöde	-676 254	639 252
Likvida medel vid årets början	1 748 196	1 108 944
Likvida medel vid årets slut	1 071 941	1 748 196

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 499 496	5 260 793
	EI IMD	519 971	544 582
	Hyror lokaler	34 861	41 831
	Hyror garage och parkeringsplatser	303 364	285 915
	EI garage & p-platser	10 109	0
	Hyror övrigt	6 632	0
	Övriga intäkter	98 427	68 530
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 472 860	6 201 651
	Hysesbortfall	-10 701	-14 267
	<i>Summa</i>	-10 701	-14 267
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 462 159	6 187 384

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband. I övriga intäkter ingår bl. a. intäkter för gästrum, andrahandsuthyrning, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	14 093	138 282
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 093	138 282

Övriga intäkter 2022/2023 avser elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-635 481	-700 975
	Snö och halk-bekämpning	-13 125	-3 919
	Reparationer	-173 200	-201 907
	Planerat underhåll	-114 246	-230 338
	Försäkringsskador	0	-48 300
	EI	-566 027	-656 376
	Uppvärmning	-1 218 658	-1 049 285
	Vatten*	-332 542	-424 967
	Sophämtning*	-153 007	-211 735
	Fastighetsförsäkring	-159 429	-138 923
	Kabel-TV och bredband	-251 415	-251 190
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-221 205	-221 205
	Förvaltningsavtalskostnader	-341 880	-329 270
	Övriga driftkostnader	-69 970	-103 846
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 250 184	-4 572 235

*Felperiodoserat i bokslutet 2022/2023. 51 000 hör till 2023/2024. **Felperiodiserat i bokslutet 2022/2023. 30 000 kr hör till 2023/2024.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-11 808
	Administrationskostnader	-9 328	-1 651
	Extern revision	-17 520	-16 412
	Konsultkostnader	0	-59 225
	Medlemsavgifter	-40 800	-40 800
	Föreningsverksamhet	-8 134	-6 166
	Övriga förvaltningskostnader	-10 622	-7 982
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 403	-144 044
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-137 361	-133 791
	Revisionsarvode	-5 730	-4 830
	Övriga arvoden	-72 334	-55 545
	Sociala avgifter	-55 416	-49 995
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-270 841	-244 161
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-851 504	-729 865
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 754	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-871 258	-729 865
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	912	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 242	1 827
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 154	1 827
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-515 776	-355 932
	Övriga räntekostnader	0	-60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-515 776	-355 992

Not 10	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 277 318	39 277 318
	Ingående anskaffningsvärde mark	540 800	540 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	478 861	478 861
	Årets investeringar	2 459 259	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 756 238	40 296 979
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 776 895	-14 047 030
	Årets avskrivningar	-851 504	-729 865
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 628 399	-14 776 895
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 127 839	25 520 084
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	669 000	669 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	182 669 000	182 669 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 727 400	16 727 400
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	197 540	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	197 540	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-19 754	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 754	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	177 786	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	935 628	1 748 073
Övriga fordringar	9 672	145 398
Summa Övriga fordringar	945 300	1 893 471

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	99 893	0
Upplupna ränteintäkter	2 241	909
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 228	189 343
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 362	190 252

Not 15	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Konto SBAB	136 314	123
Summa Kassa och bank	136 314	123

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,79%	2027-09-01	2 193 750	75 000
Stadshypotek	4,7%	2025-09-30	965 316	40 000
Stadshypotek	4,54%	2024-10-31	1 463 278	40 368
Stadshypotek	4,54%	2024-10-31	1 489 336	37 944
Stadshypotek	4,37%	2024-12-30	1 352 500	70 000
Stadshypotek	4,39%	2025-02-28	1 960 000	40 000
Stadshypotek	4,34%	2024-10-30	1 510 000	40 000
Stadshypotek	4,34%	2024-09-02	2 860 000	80 000
Stadshypotek	4,34%	2024-10-09	1 100 000	40 000
			14 894 180	463 312

Långfristig del	3 044 066
Nästa års amortering av långfristig skuld	115 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 735 114
Kortfristig del	11 850 114
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	463 312
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 853 248
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	17 500	13 700
	Inre fond	57 938	58 716
	Övriga kortfristiga skulder	19 865	16 060
	<i>Summa Övriga skulder</i>	95 303	88 476

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	462 430	459 025
	Upplupna räntekostnader	86 321	45 123
	Övriga upplupna kostnader	103 459	281 545
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	652 210	785 693

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Piotr Krasowski
Kerstin Hedelin
Charlott Forsström
Mattias Lindgren
Hooman Vafaeian
Oliver Christiansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Jakob Edberg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Bostadsrättsförening 38 Domar i Uppsala, org.nr. 717600-4849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Bostadsrättsförening 38 Domar i Uppsala för räkenskapsåret 2023/2024.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 38 Domar i Uppsala för räkenskapsåret 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Edsberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 38 Domar i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIOTR KRASOWSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 06:58:23



HOOMAN VAFAEIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 13:12:04



CHARLOTT FORSSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 18:15:11



KERSTIN HEDELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 20:32:55



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 13:23:52



OLIVER CHRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 13:27:31



JAKOB EDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 22:49:29



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 09:00:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 38 Domar i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB EDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 22:43:48



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 09:03:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.