



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 Engelbrektsgränd 28-30 och Parkgatan 9.

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring. 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)	368
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3563
6	garageplatser	0
Totalt 69 objekt		3931

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

Ekonomisk förvaltning utförts av HSB MälarDalarna

Teknisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Lokalvård av utförts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alf Persson	Ordförande
Peter Östlund	Ledamot
Mohamad Fawzi Fawaz	Ledamot
Charles Hubert Hutton	Ledamot
Hanna Johansson	Ledamot
Marcus Persson	HSB-Ledamot
Jonathan Uppström	Suppleant
Jan Lindgren	Suppleant
Daniel Frostklinga	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Alf Persson, Peter Östlund, Jonathan Uppström, Jan Lindgren och Daniel Frostklinga.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Alf Persson och Mohamad Fawzi Fawaz.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Svend Ove Jensen och Eva Söderberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjde senast 1 januari 2020 med 2 %. Budgeten för 2023 är beslutad och avgiften höjs med 15 % fr om 1 januari 2023. årsavgifterna uppgår efter höjningen till 544 kr/m². I avgiften ingår kabel-tv. Värme och el debiteras separat.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad i april 2021.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utförts kontinuerligt under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Solceller och IMD Byte av elstammar Ny garagedfart och mur.
2022	Elstammar Porttelefon

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	85	165	325	201	201
Skuldsättning, kr/kvm	2 126	1 545	825	886	909
Räntekänslighet, %	5	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	200	183	127	129	128
Driftskostnad, kr/kvm	511	426	402	381	363
Årsavgifter, kr/kvm	473	473	464	464	464
Totala intäkter, kr/kvm	648	625	651	609	594
Nettoomsättning, tkr	2 545	2 451	2 551	2 394	2 322
Resultat efter finansiella poster, tkr	-341	119	-754	215	335
Soliditet, %	29	38	51	55	52

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 998 347	0	-133 378	2 864 969
S:a bundet eget kapital, kr	3 077 324	0	-133 378	2 943 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	883 729	119 223	133 378	1 136 330
Årets resultat, kr	119 223	-119 223	-340 682	-340 682
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 002 952	0	-207 304	795 648
S:a eget kapital, kr	4 080 276	0	-340 682	3 739 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 184 378kr

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	1 002 952
Årets resultat, kr	-340 682
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 378
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	795 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	795 648

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 531 596	2 450 535
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	13 838	0
Summa rörelseintäkter		2 545 434	2 450 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 010 609	-1 673 431
Planerat underhåll	Not 5	-184 378	-83 906
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 821	-60 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 856	-444 583
Summa rörelsekostnader		-2 764 664	-2 262 343
Rörelseresultat		-219 230	188 192
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 945	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-126 397	-68 970
Summa finansiella poster		-121 452	-68 970
Årets resultat		-340 682	119 223
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-51 000	-23 000
Disposition underhållsfond		184 378	83 906
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		133 378	60 906
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-207 304	180 129

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	8 667 062	4 420 017
Mark	Not 11	669 300	669 300
Markanläggningar	Not 12	821 681	890 293
Inventarier	Not 13	279 818	287 485
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	151 303	2 910 648
		<u>10 589 163</u>	<u>9 177 743</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 589 663</u>	<u>9 178 243</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	3 975	12 731
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 883 590	1 350 022
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	25 355	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 976	76 287
		<u>2 055 895</u>	<u>1 439 404</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	74 317	77 317
Kassa och bank	Not 19	200	1 800
Summa omsättningstillgångar		<u>2 130 413</u>	<u>1 518 522</u>
Summa tillgångar		<u>12 720 076</u>	<u>10 696 765</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 977	78 977
Underhållsfond		2 864 969	2 998 347
		<u>2 943 946</u>	<u>3 077 324</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 136 330	883 729
Årets resultat		-340 682	119 223
		<u>795 648</u>	<u>1 002 952</u>
Summa eget kapital		<u>3 739 594</u>	<u>4 080 276</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	7 430 800	4 962 050
		<u>7 430 800</u>	<u>4 962 050</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	926 250	1 111 850
Leverantörsskulder		103 839	129 276
Aktuell skatteskuld		11 575	13 963
Fond för inre underhåll		33 493	40 725
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	25 334	34 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	449 191	323 629
		<u>1 549 682</u>	<u>1 654 439</u>
Summa skulder		<u>8 980 482</u>	<u>6 616 489</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 720 076</u>	<u>10 696 765</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-340 682	119 223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	490 856	444 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>150 174</u>	<u>563 806</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 924	-1 115
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	80 843	-120 202
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>148 093</u>	<u>442 489</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 902 277	-3 817 987
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 902 277</u>	<u>-3 817 987</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 283 150	2 970 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 283 150</u>	<u>2 970 000</u>
Årets kassaflöde	528 968	-405 498
Likvida medel vid årets början	1 429 139	1 834 637
Likvida medel vid årets slut	1 958 107	1 429 139

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 3,0 %

Markanläggningar 6,7 %

Inventarier 1,0 %

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 2023 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 684 620	1 684 620
Hyror	237 436	233 308
Övriga avgifter	531 390	500 908
Övriga intäkter	123 150	76 699
Bruttoomsättning	<u>2 576 596</u>	<u>2 495 535</u>
Hysesbortfall	-45 000	-45 000
	2 531 596	2 450 535
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	13 838	0
	13 838	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	358 161	324 229
Reparationer	187 415	80 715
El	290 025	214 648
Uppvärmning	351 926	352 754
Vatten	145 668	152 669
Sophämtning	137 790	135 094
Övriga avgifter	167 037	150 322
Förvaltningskostnader	230 124	161 013
Fastighetsavgift	101 200	85 910
Övriga driftskostnader	41 263	16 078
	2 010 609	1 673 431
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	47 959	0
Underhåll installationer	74 457	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	5 088
Underhåll markytor	18 750	16 943
Underhåll enligt plan	43 212	61 875
	184 378	83 906
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 000	41 000
Övriga arvoden	13 400	4 000
Sociala kostnader	13 421	15 423
	78 821	60 423
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	414 577	59 710
Om- och tillbyggnad	0	296 196
Markanläggningar	68 612	57 801
Inventarier	7 666	30 876
	490 856	444 583
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 911	0
Övriga finansiella intäkter	34	0
	4 945	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	123 883	67 071
Övriga finansiella kostnader	2 514	1 899
	126 397	68 970

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 923 473	7 490 439
Årets nyanskaffning	4 661 622	1 433 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 585 095	8 923 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 503 456	-4 147 550
Årets avskrivningar	-414 577	-355 906
Utgående avskrivningar	-4 918 033	-4 503 456
Bokfört värde	8 667 062	4 420 017
Taxeringsvärde för Domalde 5 i Borlänge. Värdeår 1947.		
Byggnad - bostäder	25 000 000	19 800 000
Byggnad - lokaler	640 000	239 000
	25 640 000	20 039 000
Mark - bostäder	7 800 000	6 600 000
Mark - lokaler	366 000	432 000
	8 166 000	7 032 000
Taxeringsvärde totalt	33 806 000	27 071 000
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	0	594 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 018 739	1 018 739
Ingående ackumulerade avskrivningar	-128 446	-70 645
Årets avskrivningar	-68 612	-57 801
Utgående avskrivningar	-197 058	-128 446
Bokfört värde	821 681	890 293
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	738 705	738 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	738 705	738 705
Ingående avskrivningar	-451 220	-420 344
Årets avskrivningar	-7 666	-30 876
Utgående avskrivningar	-458 886	-451 220
Bokfört värde	279 818	287 485
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 910 648	1 120 561
Årets investeringar	1 902 277	3 817 987
Omklassificeringar	-4 661 622	-2 027 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 303	2 910 648
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 975	12 731			
	3 975	12 731			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	25 355	364			
	25 355	364			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
SHB fond	74 317	74 317			
Placering		3 000			
	74 317	77 317			
Not 19 Kassa och bank					
Bankkonto	200	1 800			
	200	1 800			
Not 20 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	78 977	2 998 347	883 729	119 223
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				119 223	-119 223
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-184 378	184 378	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			51 000	-51 000	
Årets resultat					-340 682
Belopp vid årets slut	0	78 977	2 864 969	1 136 330	-340 682
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	
Swedbank	2852367388	1,33%	2024-11-25	2 052 050	106 600
Swedbank	2953514037	1,13%	2026-04-24	2 910 000	60 000
Swedbank	2954644858	3,07%	2025-08-25	2 468 750	62 500
				7 430 800	229 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 430 800	
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					6 285 300
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>					
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	166 600
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				678 150	945 250
				926 250	1 111 850
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				16 338	17 757
Källskatt				0	13 500
Mervärdesskatt				8 996	3 739
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				25 334	34 996
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				253 347	207 472
Upplupna räntekostnader				14 955	8 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				180 889	108 073
				449 191	323 629

Borlänge, 2023- -

.....
Alf Persson

.....
Charles Hubert Hutton

.....
Hanna Johansson

.....
Mohamad Fawzi Fawaz

.....
Peter Ostlund

.....
Marcus Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
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 2022.

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 2022 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

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. 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den / 2023

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-06-20 kl. 10:21:55



MOHAMAD FAWZI FAWAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 11:48:16



PETER ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 09:46:05



HANNA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 11:22:53



CHARLES HUBERT HUTTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 12:10:02



MARCUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 10:50:14



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 17:12:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

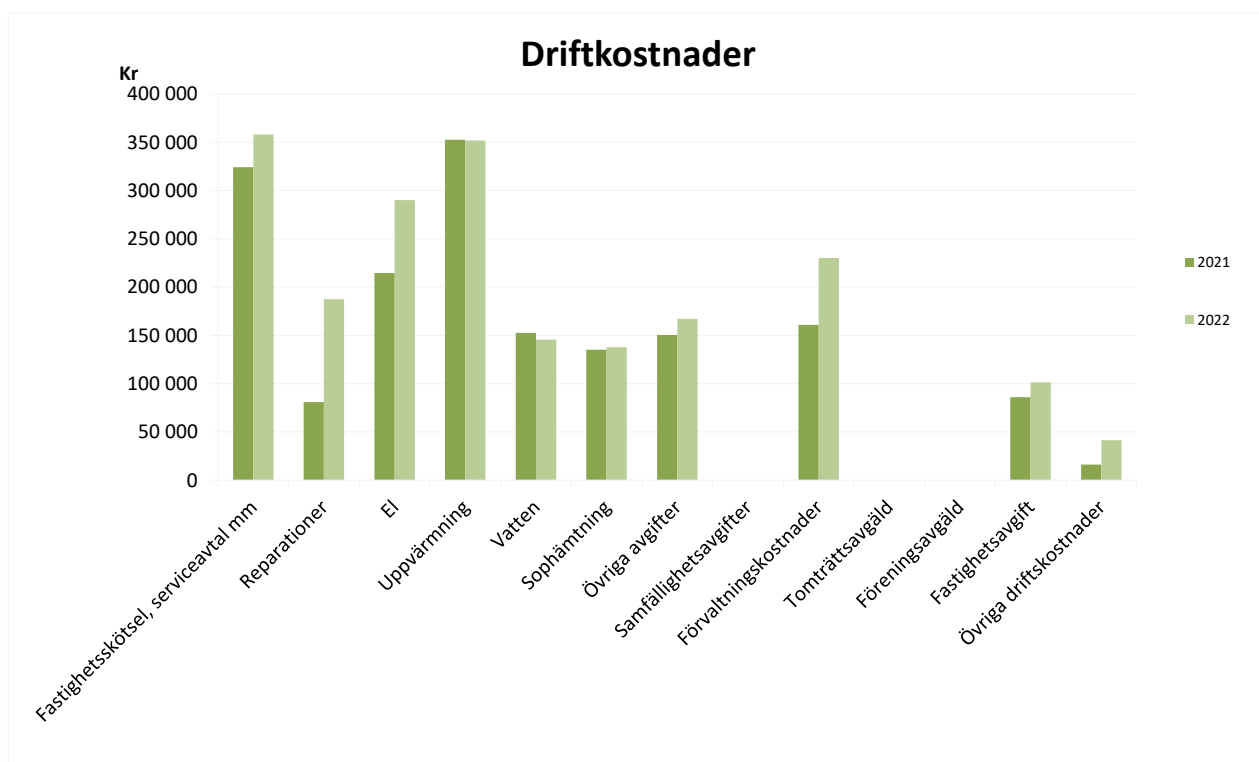
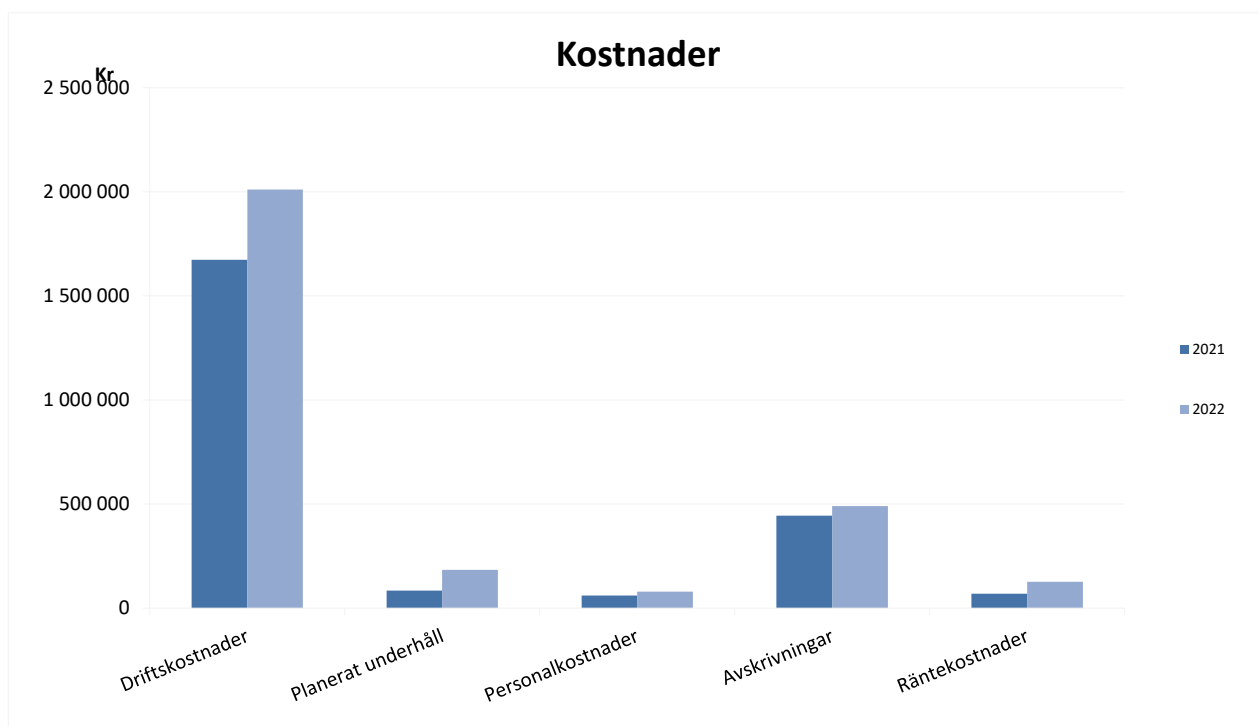
Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Domalder i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 17:13:29







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Domalder i Borlänge



85

KR/KVM

SPARANDE



2126

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



200

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



473

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 85 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 2126 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 5%	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 200 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 473 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.

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.