



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Domherren i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Domherren i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domherren 5		1952

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten Domherren 5 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 058
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	557
3	garageplatser	49
2	förråd	16
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1 680</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 2 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lena Andersson	Ordförande
Inger Haglund	Ledamot
Johanna Mörberg	Ledamot
Lollo Olausson	Ledamot
Jeaneta Hasani	Ledamot utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Inger Haglund och Lena Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Haglund, Lena Andersson, Johanna Mörberg och Lollo Olausson.

Revisorer har varit Thomas Moberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Allan Johansson (ordförande) och Celine Adolfsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 den 2024-07-09.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
1993	Takreovering och nya balkonger
1994	Byte av vattenledningar
1998-99	Nya elledningar
1999	Installation av bredband
2000	Fönsterbyte i lägenheter
2003	Byte av avloppsstammar
2004	Fönsterbyte i lokaler och trapphus
2009	Nya lägenhetsdörrar
2017	Byte av värmeväxlare
2019	Energideklaration
2020	Byte av bottenstammar
2020	Renovering av gemensam tvättstuga med ny maskinpark
2021	Spolning av stammar
2021	Målning och renovering av garageportar
2022	Uppsättning av högre metallstaket samt grind med kodlås in till gården
2022	Byggnation av tak med belysning över cykelställ
2022	Byggnation av högre träspaljé mot granne på Esplanaden
2022	Kodlås till entrédörrar utbyta
2023	Obligatorisk ventilationskontroll lägenheter och lokaler

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Planerat större underhåll enligt underhållsplanen är fasadarbeten samt byte av källarfönster. Detta är planerat enligt underhållsplanen till år 2026. Under kommande fastighetsbesiktningar kommer beslut tas om dessa arbeten.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	204	175	153	140	191
Skuldsättning, kr/kvm	930	1 013	1 096	1 190	1 274
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	967	1 054	1 140	1 226	1 313
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	226	213	206	204	180
Årsavgifter, kr/kvm	782	739	677	677	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	754	716	665	677	672
Nettoomsättning, tkr	1 267	1 190	1 118	1 126	1 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	250	173	114	84	50
Soliditet, %	50	44	41	38	36

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. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv. El ingår ej i årsavgiften.

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	46 595	0	0	46 595
Underhållsfond, kr	766 561	0	195 000	961 561
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>813 156</b>	<b>0</b>	<b>195 000</b>	<b>1 008 156</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	772 811	172 588	-195 000	750 399
Årets resultat, kr	172 588	-172 588	249 788	249 788
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>945 399</b>	<b>0</b>	<b>54 788</b>	<b>1 000 187</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 758 555</b>	<b>0</b>	<b>249 788</b>	<b>2 008 343</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 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	945 399
Årets resultat, kr	249 788
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 000 187</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 000 187</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 267 385	1 190 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 955
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>1 267 385</strong>	<strong>1 202 325</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-684 636	-669 540
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-28 532
Övriga externa kostnader	Not 6	-119 703	-109 943
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 753	-86 885
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-93 308	-93 308
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-966 400</strong>	<strong>-988 208</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>300 985</strong>	<strong>214 117</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 361	6 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 558	-47 655
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-51 197</strong>	<strong>-41 529</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>249 788</strong>	<strong>172 588</strong>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 086 440	3 179 748
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 086 440</b>	<b>3 179 748</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 086 940</b>	<b>3 180 248</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		507 251	783 141
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 238	3 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 393	33 314
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>544 882</b>	<b>820 404</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	400 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>400 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>944 882</b>	<b>820 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 031 822</b>	<b>4 000 652</b>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	46 595	46 595	
Fond för yttre underhåll	961 561	766 561	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 008 156</u>	<u>813 156</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	750 399	772 811	
Årets resultat	249 788	172 588	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 000 187</u>	<u>945 399</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong><u>2 008 343</u></strong>	<strong><u>1 758 555</u></strong>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	925 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>925 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 561 800	776 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	244 617	233 059
Leverantörsskulder		58 156	164 359
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 528	2 831
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	1 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	155 378	139 102
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 023 479</u>	<u>1 317 097</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<strong><u>2 023 479</u></strong>	<strong><u>2 242 097</u></strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong><u>4 031 822</u></strong>	<strong><u>4 000 652</u></strong>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	300 985	214 117
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	93 308	93 308
	<u>394 293</u>	<u>307 425</u>
Erhållen ränta	6 100	6 439
Erlagd ränta	-55 833	-47 698
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>344 560</u>	<u>266 166</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 893	1 762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	514 156	115 851
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>860 610</b>	<b>383 779</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-736 500	-139 600
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-736 500</b>	<b>-139 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>124 110</b>	<b>244 179</b>
Likvida medel vid årets början	783 141	538 963
Likvida medel vid årets slut	<u>907 251</u>	<u>783 141</u>
	<b>124 110</b>	<b>244 179</b>

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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.

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	693 696	654 432
Årsavgifter lokaler	539 304	508 776
Årsavgifter tv/bredband	29 988	29 988
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 980	10 260
Hysesintäkt övrigt	4 920	4 280
Avsatt till inre fond	-21 000	-21 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 390	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 116	3 634
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	0
	<b>1 267 385</b>	<b>1 190 370</b>
I årsavgiften ingår värme och vatten samt tv/bredband.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	0	11 955
	<b>0</b>	<b>11 955</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-47 561	-11 167
Ventilationsrensning	0	-31 250
El	-39 866	-45 470
Uppvärmning	-239 437	-226 050
Vatten	-96 025	-86 314
Renhållning	-38 026	-41 063
TV, bredband, iptelefoni	-39 488	-39 194
Obligatoriska besiktningar	0	-24 375
Förvaltningskostnader	-116 904	-98 405
Försäkringar	-10 776	-11 089
Fastighetsskatt	-54 260	-53 563
Övriga driftskostnader	-2 293	-1 600
	<b>-684 636</b>	<b>-669 540</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	0	-28 532
	<b>0</b>	<b>-28 532</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 000	-11 225
Övriga förvaltningskostnader	-81 007	-79 006
Kostnader överlåtelse och panter	-6 349	-4 884
Föreningsverksamhet	-1 138	-901
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 500	-1 500
Förbrukningsinventarier	-1 139	0
Medlemsavgifter HSB	-13 570	-12 427
	<b>-119 703</b>	<b>-109 943</b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-42 600	-36 000
Löner för anställda	-12 950	-37 200
Revisionsarvode	-550	-550
Sociala avgifter	-12 653	-13 135
	<b>-68 753</b>	<b>-86 885</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-93 308	-93 308
	<b>-93 308</b>	<b>-93 308</b>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 151 702	6 151 702
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 226 702</b>	<b>6 226 702</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 046 954	-2 953 646
Årets avskrivningar byggnader	-93 308	-93 308
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 140 262</b>	<b>-3 046 954</b>

**Utgående redovisat värde****3 086 440**      **3 179 748**

Redovisade värden byggnader	3 011 440	3 104 748
Redovisade värden mark	75 000	75 000

**Fastighetsbeteckning:** Domherren 5

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1952	10 200 000	6 800 000	17 000 000	17 000 000
Lokaler	1952	2 039 000	616 000	2 655 000	2 655 000
		<b>12 239 000</b>	<b>7 416 000</b>	<b>19 655 000</b>	<b>19 655 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	6 156	6 156
Utgående anskaffningsvärden	6 156	6 156

Ingående avskrivningar	-6 156	-6 156
Utgående avskrivningar	-6 156	-6 156

**Utgående redovisat värde****0**      **0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2024-12-31	2023-12-31		
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	1 238	3 949		
	<b>1 238</b>	<b>3 949</b>		
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetald försäkring	12 432	11 977		
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 779	7 767		
Upplupna ränteutgifter	2 261	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 921	13 570		
	<b>36 393</b>	<b>33 314</b>		
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-11-07	400 000	0
			<b>400 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	Stadshypotek AB	4,29%	2025-03-30	925 000
	Stadshypotek AB	4,20%	2025-01-30	636 800
				<b>1 561 800</b>
				<b>140 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				1 561 800
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>1 561 800</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				560 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				861 800
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	233 059			233 017
Avsättning	21 000			21 000
Uttag	-9 442			-10 958
	<b>244 617</b>			<b>233 059</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	3 528	2 831
	<b>3 528</b>	<b>2 831</b>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	0	930
Arbetsgivaravgifter	0	317
	<b>0</b>	<b>1 247</b>
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 450	34 511
Upplupna räntekostnader	4 458	733
Upplupen revision	13 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 470	93 358
	<b>155 378</b>	<b>139 102</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Inger Haglund

Jeaneta Hasani

Johanna Mörberg

Lena Andersson

Lollo Olausson

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

Thomas Moberg  
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Domherren i Kalmar, org.nr. 732400-0897

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Domherren i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Moberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Domherren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:48:53



**JEANETA HASANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:12:15



**INGER HAGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 22:14:25



**JOHANNA MÖRBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 06:44:10



**LOLLO OLAUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 07:47:35



**THOMAS MOBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 11:16:43



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:09:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Domherren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS MOBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 11:18:38



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:09:47

