



Årsredovisning 2025

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 2025.

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 nedanstående fastighet i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domherren 5		1952
Totalt 1 objekt		

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. 2026-12-31.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Andersson	Ordförande	2025-01-01	
Inger Haglund	Ledamot	2025-01-01	
Johanna Mörberg	Ledamot	2025-01-01	2025-06-09
Tarek Saliba	Ledamot	2025-06-09	
Lollo Olausson	Ledamot	2025-01-01	
Jeaneta Hasani	Ledamot utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lollo Olausson och Tarek Saliba.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Haglund, Lena Andersson, Tarek Saliba och Lollo Olausson.

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

Valberedning har varit Allan Johansson (ordförande), och Janina Carlén valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 2025-08-21.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Takrenovering 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 2027. Under kommande fastighetsbesiktningar kommer beslut tas om dessa arbeten.

Årtal	Åtgärd
2026	Obligatorisk ventilationskontroll
2026	Radonmätning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	214	204	175	153	140
Skuldsättning, kr/kvm	846	930	1 013	1 096	1 190
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	880	967	1 054	1 140	1 226
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	253	226	213	206	204
Årsavgifter, kr/kvm	797	782	739	677	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	765	754	716	665	677
Nettoomsättning, tkr	1 286	1 267	1 190	1 118	1 126
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	250	173	114	84
Soliditet, %	53	50	44	41	38

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). Medlemmarnas förbrukning av el är ej inkluderat i årsavgifterna.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband, el ingår ej.

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	46 595	0	0	46 595
Underhållsfond, kr	961 561	0	128 944	1 090 505
S:a bundet eget kapital, kr	1 008 156	0	128 944	1 137 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	750 399	249 788	-128 944	871 243
Årets resultat, kr	249 788	-249 788	245 980	245 980
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 000 187	0	117 036	1 117 223
S:a eget kapital, kr	2 008 343	0	245 980	2 254 323

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 056 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	1 000 187
Årets resultat, kr	245 980
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 056
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 117 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 117 223

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 285 700	1 267 385
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 285 700	1 267 385
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-717 722	-684 636
Underhåll enligt plan	Not 4	-17 056	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 155	-119 703
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 880	-68 753
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-96 905	-93 308
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 001 718	-966 400
RÖRELSERESULTAT		283 982	300 985
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 536	8 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 538	-59 558
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-38 002	-51 197
ÅRETS RESULTAT		245 980	249 788



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 993 132	3 086 440
Inventarier och installationer	Not 9	14 390	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 007 522	3 086 440
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 008 022	3 086 940
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		741 827	507 251
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 281	1 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	62 899	36 393
Summa kortfristiga fordringar		807 007	544 882
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 207 007	944 882
SUMMA TILLGÅNGAR		4 215 029	4 031 822



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	46 595	46 595
Fond för yttre underhåll	1 090 505	961 561
Summa bundet eget kapital	1 137 100	1 008 156
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	871 243	750 399
Årets resultat	245 980	249 788
Summa fritt eget kapital	1 117 223	1 000 187
Summa eget kapital	2 254 323	2 008 343
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14556 800	0
Summa långfristiga skulder	556 800	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	865 000	1 561 800
Medlemmarnas inre fond	Not 15265 617	244 617
Leverantörsskulder	110 304	58 156
Aktuell skatteskuld	Not 163 532	3 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17159 453	155 378
Summa kortfristiga skulder	1 403 906	2 023 479
Summa skulder	1 960 706	2 023 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 215 029	4 031 822



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	283 982	300 985
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	96 905	93 308
	380 887	394 293
Erhållen ränta	15 575	6 100
Erlagd ränta	-53 962	-55 833
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	342 500	344 560
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 588	1 893
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	78 651	-82 644
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	392 563	263 810
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-17 987	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-17 987	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-140 000	-139 700
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-140 000	-139 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	234 576	124 110
Likvida medel vid årets början	907 251	783 141
Likvida medel vid årets slut	1 141 827	907 251
	234 576	124 110

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: 10 - 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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	707 568	693 696
Årsavgifter lokaler	550 104	539 304
Årsavgifter tv/bredband	29 988	29 988
Hysesintäkt garage och bilplatser	11 196	10 980
Hysesintäkt övrigt	4 320	4 920
Avsatt till inre fond	-21 000	-21 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 390
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 528	7 116
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	-9
	1 285 700	1 267 385

I årsavgifter ingår värme, vatten, tv och bredband. Bredband debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-11 016	-47 561
El	-36 260	-39 866
Uppvärmning	-280 839	-239 437
Vatten	-107 306	-96 025
Renhållning	-38 026	-38 026
TV, bredband, iptelefoni	-39 536	-39 488
Förvaltningskostnader	-135 177	-116 904
Försäkringar	-12 432	-10 776
Fastighetsskatt	-55 078	-54 260
Övriga driftskostnader	-2 053	-2 293
	-717 722	-684 636

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-17 056	0
	-17 056	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 275	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-83 787	-81 007
Kostnader överlåtelse och panter	-3 528	-6 349
Föreningsverksamhet	-3 445	-1 138
Kontorsutrustning och -material	-3 599	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 500	-1 500
Förbrukningsinventarier	0	-1 139
Medlemsavgifter HSB	-13 921	-13 570
Stämma och styrelse	-100	0
	-123 155	-119 703

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	<1
Arvode till styrelsen	-36 550	-42 600
Löner för anställda	0	-12 950
Revisionsarvode	-550	-550
Sociala avgifter	-9 780	-12 653
	-46 880	-68 753
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-93 308	-93 308
Installationer och inventarier	-3 597	0
	-96 905	-93 308

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 226 702	6 226 702

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 140 262	-3 046 954
Årets avskrivningar byggnader	-93 308	-93 308
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 233 570	-3 140 262

Utgående redovisat värde 2 993 132 3 086 440

Redovisade värden byggnader	2 918 132	3 011 440
Redovisade värden mark	75 000	75 000

Fastighetsbeteckning: Domherren 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	12 600 000	7 000 000	19 600 000	17 000 000
Lokaler	1952	1 849 000	728 000	2 577 000	2 655 000
		14 449 000	7 728 000	22 177 000	19 655 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 000 000	3 000 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	6 156	6 156
Årets investeringar	17 987	0
Utgående anskaffningsvärden	24 143	6 156

Ingående avskrivningar	-6 156	-6 156
Årets avskrivningar	-3 597	0
Utgående avskrivningar	-9 753	-6 156

Utgående redovisat värde 14 390 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

		2025-12-31	2024-12-31		
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		500	500		
Not 11	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
	Skattekonto	2 281	1 238		
		2 281	1 238		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	Förutbetalad försäkring	12 801	12 432		
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 820	7 779		
	Förutbetalad fastighetsskötsel	27 035	0		
	Upplupna ränteintäkter	1 222	2 261		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 021	13 921		
		62 899	36 393		
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-11		
	Placering HSB 12 mån				
		400 000	0		
		0	400 000		
		400 000	400 000		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
			Nästa års		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Stadshypotek AB	3,34%	2026-03-30	825 000	100 000
	Stadshypotek AB	3,05%	2027-07-30	596 800	40 000
				1 421 800	140 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				556 800
	Nästa års amortering av långfristig skuld				40 000
	Lån som ska konverteras inom ett år				825 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				865 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,22%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				560 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				721 800
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15	MEDLEMMARNAS INRE FOND				
	Ingående värde			244 617	233 059
	Avsättning			21 000	21 000
	Uttag			0	-9 442
				265 617	244 617

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16		
AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 532	3 528
	3 532	3 528
Not 17		
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 738	33 450
Upplupna räntekostnader	3 034	4 458
Upplupen revision	13 400	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 281	104 470
	159 453	155 378

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-05
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Inger HaglundJeaneta HasaniLena Andersson

Lollo OlaussonTarek Saliba

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 Bostadsrättsförening Domherren i Kalmar, org.nr. 732400-0897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Domherren i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 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 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. 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 Bostadsrättsförening Domherren i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231 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. 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 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Moberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Domherren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571743581**

Lena Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:43:58



Jeaneta Hasani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 06:29:05



Inger Haglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:32:06



Tarek Saliba

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 23:48:57



Lollo Olausson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:32:59



Thomas Moberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 11:26:01



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:20:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Domherren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572001278**

Thomas Moberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 11:27:56



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:20:07

