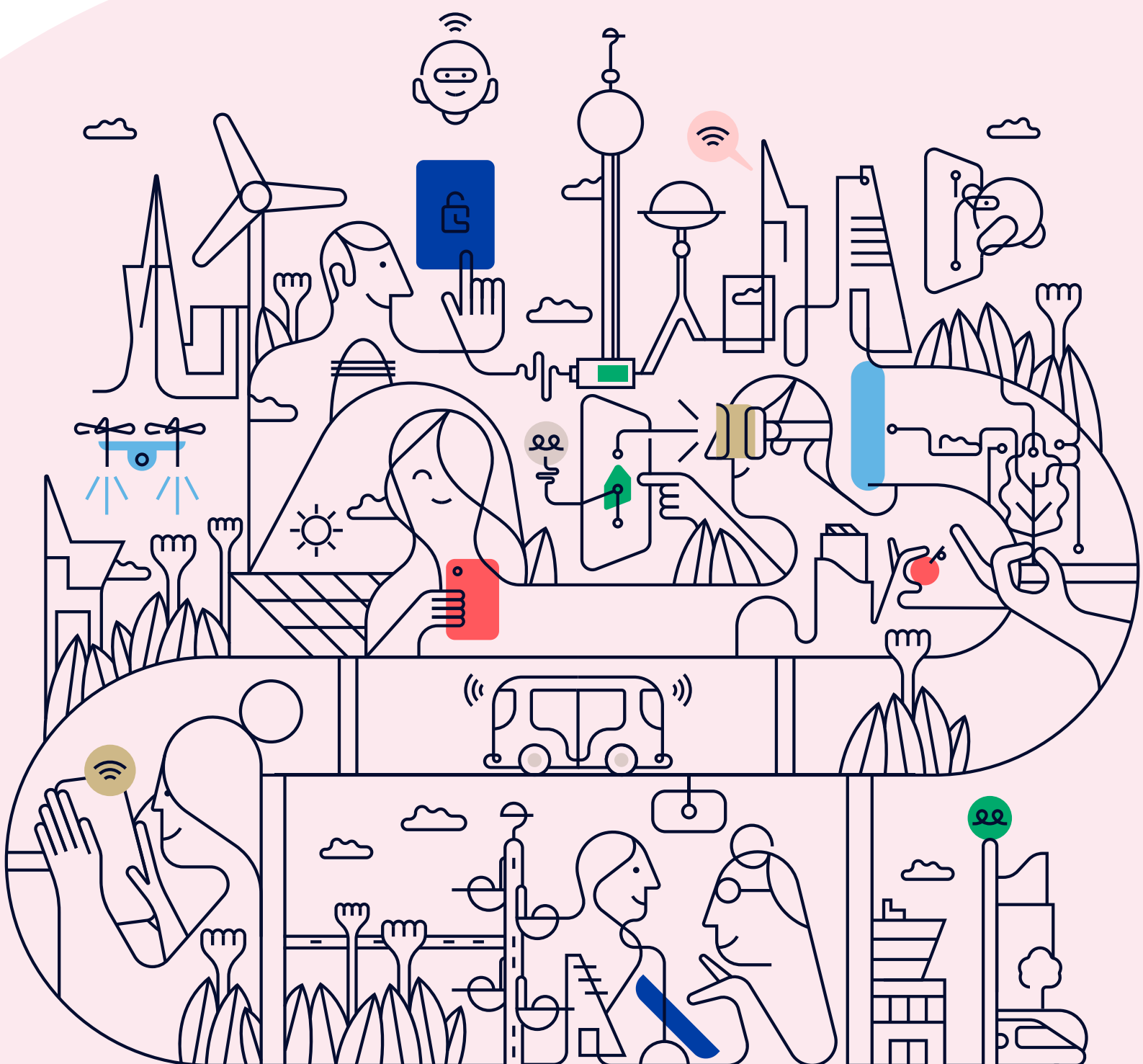




Välkommen till årsredovisningen för Brf Domherren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Smedjebacken.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domherren 5	1946	Smedjebacken

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945-1946.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 539 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 539 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Enberg	Ordförande
Ahmed Reshad Ahunzada	Suppleant
Rågher Thelin	Styrelseledamot
Ronny Lindström	Styrelseledamot
Albin Österberg (För Sven-Eriks räkning)	Suppleant

Valberedning

Ordinarie styrelseledamöter.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen ska bestå av 4 ledamöter och 2 suppleanter.

Revisorer

Jennie Fernros Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-11. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2002 ● Omputsning av fasad
Nya balkonger
- 2009-2010 ● Renovering av elsystem
- 2010 ● Renovering av avloppssystem
- 2013 ● Montering av ett tredje glas i befintliga fönster
- 2016 ● Reparation av kontor
- 2018 ● Byte av dörrar
- 2019 ● Byte av värmeväxlare
- 2022 ● Påfyllnad utav grus på gården
- 2023 ● Byte av armaturer belysningssystem till LED, vind och utebelysning
- 2025 ● Byte av armaturer belysningssystem till LED, källare.

Planerade underhåll

- 2026 ● Installation av fastighetsnära insamling samt byggnation av skjul för att inrymma de nya sopkärlen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Snöröjning, trappstäd och vaktmästeri	Smedjebackens Nya Trafikskola AB
Snöskottning och sandning	Smedjebackens Nya Trafikskola AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen finns att rapportera.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 297 327	1 284 770	1 230 066	1 180 326
Resultat efter fin. poster	161 226	193 570	252 524	262 446
Soliditet (%)	93	88	86	-
Yttre fond	1 698 192	679 517	664 121	648 725
Taxeringsvärde	6 225 000	5 132 000	5 132 000	5 132 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	767	731	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	96,4	95,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	43	142	243	360
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	43	149	255	360
Sparande / kvm totalyta, kr	186	199	238	249
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	19	23	88
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	260	272	203	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	113	102	88	70
Energikostnad / kvm totalyta, kr	386	393	315	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,87	3,82	3,80	-
Räntekänslighet (%)	0,05	0,18	0,33	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 355	-	-	28 355
Fond, yttre underhåll	679 517	1 000 000	18 675	1 698 192
Balanserat resultat	2 676 172	-806 430	-18 675	1 851 067
Årets resultat	193 570	-193 570	161 226	161 226
Eget kapital	3 577 614	0	161 226	3 738 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 869 742
Årets resultat	161 226
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-18 675
Totalt	2 012 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	2 012 293

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 297 328	1 284 770
Övriga rörelseintäkter	3	4 637	0
Summa rörelseintäkter		1 301 965	1 284 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-863 321	-832 708
Övriga externa kostnader	8	-115 923	-92 126
Personalkostnader	9	-44 714	-46 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 448	-113 448
Summa rörelsekostnader		-1 137 405	-1 084 909
RÖRELSERESULTAT		164 559	199 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 375	5 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 708	-11 868
Summa finansiella poster		-3 333	-6 291
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 226	193 570
ÅRETS RESULTAT		161 226	193 570

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	2 613 369	2 725 629
Maskiner och inventarier	12	1 376	2 564
Summa materiella anläggningstillgångar		2 614 745	2 728 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 614 745	2 728 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		407	16 571
Övriga fordringar	13	288 536	443 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	103 046	55 203
Summa kortfristiga fordringar		391 989	515 744
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 033 798	836 161
Summa kassa och bank		1 033 798	836 161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 425 788	1 351 905
SUMMA TILLGÅNGAR		4 040 532	4 080 097

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 355	28 355
Fond för yttre underhåll		1 698 192	679 517
Summa bundet eget kapital		1 726 547	707 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 851 067	2 676 172
Årets resultat		161 226	193 570
Summa fritt eget kapital		2 012 293	2 869 742
SUMMA EGET KAPITAL		3 738 840	3 577 614
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	66 172	228 924
Leverantörsskulder		47 913	100 591
Skatteskulder		2 296	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	185 311	172 968
Summa kortfristiga skulder		301 692	502 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 040 532	4 080 097

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	164 559	199 861
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	113 448	113 448
	278 007	313 309
Erhållen ränta	2 375	5 577
Erlagd ränta	-6 311	-12 429
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	274 071	306 457
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 100	-58 379
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 436	107 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 535	355 717
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-162 752	-162 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 752	-162 752
ÅRETS KASSAFLÖDE	44 783	192 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 259 497	1 066 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 304 280	1 259 497

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Domherren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 242 828	1 238 850
Hysesintäkter lokaler	6 240	6 240
Hysesintäkter p-plats	28 380	29 706
Hyror reklamplats/antennplats	6 240	6 240
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 000	0
Dröjsmålsränta	88	134
Pantsättningsavgift	2 940	0
Överlåtelseavgift	10 863	2 866
Administrativ avgift	1 764	735
Andrahandsuthyrning	984	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	1 297 328	1 284 770

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 637	0
Summa	4 637	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 043	28 515
Städning enligt avtal	25 000	26 000
Städning utöver avtal	0	6 000
Energideklarationer	16 924	0
Gårdkostnader	2 286	1 425
Gemensamma utrymmen	0	2 342
Snöröjning/sandning	0	6 681
Serviceavtal	4 074	7 980
Förbrukningsmaterial	3 622	1 521
Summa	62 949	80 464

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 661	2 626
Dörrar och lås/porttele	35 267	8 608
Elinstallationer	0	4 367
Tak	0	20 495
Mark/gård/utemiljö	0	925
Summa	36 928	37 021

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	19 895	28 623
Uppvärmning	399 762	419 149
Vatten	173 981	156 808
Sophämtning/renhållning	75 057	78 333
Summa	668 695	682 913

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 318	0
Kabel-TV	11 032	10 245
Bredband	8 892	6 669
Fastighetsskatt	18 675	15 396
Korr. fastighetsskatt	3 831	0
Summa	94 748	32 310

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	3 498	9 969
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 978	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	6 875
Styrelseomkostnader	1 335	1 799
Fritids och trivselkostnader	1 519	0
Föreningskostnader	4 143	3 274
Förvaltningsarvode enl avtal	59 870	57 450
Överlåtelsekostnad	14 406	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	0
Administration	4 095	1 872
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	115 923	92 126

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	4 714	6 627
Summa	44 714	46 627

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	5 708	11 868
Summa	5 708	11 868

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 988 704	4 988 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 988 704	4 988 704
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 263 075	-2 150 815
Årets avskrivning	-112 260	-112 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 375 335	-2 263 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 613 369	2 725 629
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 000</i>	<i>55 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 686 000	3 855 000
Taxeringsvärde mark	1 539 000	1 277 000
Summa	6 225 000	5 132 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 925	154 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 925	154 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-152 361	-151 173
Årets avskrivning	-1 188	-1 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-153 549	-152 361
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 376	2 564

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 055	15 820
Skattefordringar	0	4 814
Transaktionskonto	136 246	179 719
Borgo räntekonto	134 235	243 617
Summa	288 536	443 970

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 727	5 170
Förutbet försäkr premier	91 112	47 810
Förutbet bredband	2 223	2 223
Upplupna intäkter	984	0
Summa	103 046	55 203

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	3,05 %	66 172	228 924
Summa			66 172	228 924
Varav kortfristig del			66 172	228 924

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 278	0
Uppl kostnad Städning entrepr	10 000	0
Uppl kostn el	2 701	2 469
Uppl kostnad Värme	46 573	48 479
Uppl kostnad Extern revisor	6 250	0
Uppl kostn räntor	186	789
Uppl kostn vatten	0	3 688
Uppl kostnad arvoden	8 000	8 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 514	2 514
Förutbet hyror/avgifter	106 809	107 029
Summa	185 311	172 968

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 830 000	2 830 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Smedjebacken

Albin Österberg (För Sven-Eriks räkning)
Suppleant

Pernilla Enberg
Ordförande

Rågher Thelin
Styrelseledamot

Ronny Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jennie Fernros
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 16:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:51

DOCUMENT ID:

S1-pMhyl0Wx

ENVELOPE ID:

rJ3G3k8Cbg-S1-pMhyl0Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Domherren, 783800-0243 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

e8225573b0684cc1397fed73f14e0a944f72109e74ed9fb
9c58acc5d2a019bc19fafde544e4f0b5dd0aaa69838d4fe
573da067dc8c9748784e868eb30bee28e6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA ANGELICA ENBERG pernilla.enberg85@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:07 04.05.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.165.128
2. Ronny Hans Åke Lindström scoutmasen@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:08 04.05.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.90
3. ALBIN ÖSTERBERG albinosterberg05@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:54 04.05.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.164.116
4. RÅGHER THELIN thelinragher@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:33 04.05.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.59
5. Jennie Linnéa Fernros jennie.fernros@freveko.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:46 07.05.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.36.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domherren

Org.nr 783800-0243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domherren för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-13 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domherren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Fagersta Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jennie Fernros
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 16:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:51

DOCUMENT ID:

HyeTfn1UCWe

ENVELOPE ID:

r1enG2180-g-HyeTfn1UCWe

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. för underskrift.pdf

3 pages

SHA-512:

ead05f97b703ccb7c9fecbb9a4aff23c35476409f079f4da
b27eaa482f515b37809ebdf96802b740fad9d16aad8da5
738f8db6422201609a5ff4fc91558c3d69

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jennie Linnéa Fernros	 Signed	07.05.2026 16:45	eID	Swedish BankID
jennie.fernros@freveko.se	Authenticated	07.05.2026 16:44	Low	IP: 194.237.36.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed