

# Årsredovisning 2023

Brf Domherren 3

769608-5922



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Domherren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-31.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Raphönan 8 i Lund	2002	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 916 kvm och 1 lokal om 39 kvm. Byggnadernas totalyta är 2954 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Roland Valtonen-Paulsson	Ordförande
Hugo Sellerberg	Styrelseledamot
Inger Ohlén	Styrelseledamot
Maria Lundgren	Styrelseledamot
Peter Kempe Moser	Styrelseledamot
Sanna Hägerstrand	Suppleant
Nikola Maka	Suppleant
Karl Månsson	Suppleant

### Valberedning

Eva Bergman, Ann-Sofi Nilsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

KPMG Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Stamspolning av avloppsrör
- 2020-2021** ● Fasadrenovering av husets norra sida, omfogning
- 2020** ● Installation av ny hiss
- 2018** ● Rensning av dagvattenstammarna på taket  
Fönster- och dörrbyte
- 2017** ● Byte av ytterdörrar och fönster  
Byte av dörrar i loftgångar  
Omfogning av husets sydsida  
Renovering och utbyggnad av husets balkonger  
Installation av postboxar i fastigheten
- 2016** ● Radonmätning
- 2015** ● Byte av balkongfönster i lägenheterna på markplan  
Montering av tak över entrédörrarna i markplan
- 2014** ● Renovering av badrum i hyreslägenheter och källare
- 2013-2014** ● Relining av avlopp och stammar, byte av tappvattenledning. Installation av individuell vattenavstängning i varje lägenhet.
- 2013** ● Byte av ytterdörrar i lägenheter med egen ingång
- 2012** ● Uppförande av miljöhus med solceller för belysning
- 2010** ● Byte av ventilationsanläggning  
Ny värmeväxlare
- 2009-2010** ● Byte av hörnlägenheternas och marklägenheternas utsatta fönster.
- 2009** ● Plattsättning vid marklägenheter
- 2006** ● Nya entrédörrar till huset, samt till cykelrum och förråd.

**2003** ● Renovering av tak

**2002** ● Nya vardagsrumsfönster och balkongdörrar

#### Planerade underhåll

**2024** ● Uppgradering av husets elcentral

**2024-2025** ● Renovering och asfaltering av husets parkeringsplats

#### Avtal med leverantörer

Akut jour	Avarn Security
Bredband fiber	Ownit Bredband AB
Kabel TV	Tele2
Digitalt styrelserum	Bostyret AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Underhållsplan	HSB
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten	VA Syd
Hiss	ALT
Vaktmästeri, fastighetservice	AB Lawes
Trappstädning	Clockrent

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Inga större projekt eller arbeten har genomförts under året. Avgiften till föreningen höjdes med 1,5 % den 1/1 2023. Ett av föreningens lån förlängdes i november 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 1%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 596 791	2 528 374	2 511	2 519
Resultat efter fin. poster	667 057	507 010	-1 137	-3 497
Soliditet (%)	50	48	51	49
Yttre fond	698 000	0	0	934 188
Taxeringsvärde	61 243 000	61 243 000	44 542 000	44 542 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	815	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	94,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 105	5 216	5 327	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 039	5 147	5 257	-
Sparande per kvm totalyta, kr	427	366	361	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	120	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	179	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,52	1,13	0,21	-
Räntekänslighet (%)	6,17	6,40	-	-

**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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	17 714 086	-	-	17 714 086
Upplåtelseavgifter	1 624 599	-	-	1 624 599
Fond, yttre underhåll	0	-	698 000	698 000
Balanserat resultat	-4 996 389	507 010	-698 000	-5 187 379
Årets resultat	507 010	-507 010	667 057	667 057
<b>Eget kapital</b>	<b>14 849 306</b>	<b>0</b>	<b>667 057</b>	<b>15 516 362</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 187 379
Årets resultat	667 057
<b>Totalt</b>	<b>-4 520 323</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	698 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-19 750
Balanseras i ny räkning	-5 198 573
	<b>-4 520 323</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 596 791	2 528 374
Övriga rörelseintäkter	3	25 074	642
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 621 865</b>	<b>2 529 017</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-960 919	-976 430
Övriga externa kostnader	9	-111 439	-125 945
Personalkostnader	10	-94 300	-171 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 644	-574 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 741 302</b>	<b>-1 848 869</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>880 563</b>	<b>680 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 961	1 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-229 467	-174 455
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 506</b>	<b>-173 138</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>667 057</b>	<b>507 010</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>667 057</b>	<b>507 010</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	27 427 429	28 002 073
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 427 429</b>	<b>28 002 073</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 427 429</b>	<b>28 002 073</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		65 103	20 086
Övriga fordringar	14	2 162 139	1 364 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 806	54 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 251 048</b>	<b>1 438 615</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 274 407	1 199 694
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 274 407</b>	<b>1 199 694</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 525 456</b>	<b>2 638 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 952 884</b>	<b>30 640 382</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 338 685	19 338 685
Fond för yttre underhåll		698 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 036 685</b>	<b>19 338 685</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 187 379	-4 996 389
Årets resultat		667 057	507 010
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 520 323</b>	<b>-4 489 379</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 516 362</b>	<b>14 849 306</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 073 000	10 929 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 073 000</b>	<b>10 929 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 813 000	4 281 000
Leverantörsskulder		84 118	116 004
Skatteskulder		7 411	7 279
Övriga kortfristiga skulder		-9	-5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	459 002	457 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 363 522</b>	<b>4 862 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 952 884</b>	<b>30 640 382</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>880 563</b>	<b>680 148</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	574 644	574 644
	<b>1 455 207</b>	<b>1 254 792</b>
Erhållen ränta	15 961	1 317
Erlagd ränta	-230 868	-168 448
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 240 300</b>	<b>1 087 661</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 521	3 941
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 153	92 948
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 196 626</b>	<b>1 184 550</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-324 000	-324 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-324 000</b>	<b>-324 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>872 626</b>	<b>860 550</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 558 889</b>	<b>1 698 339</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 431 515</b>	<b>2 558 889</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Domherren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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	1,68 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 321 172	2 286 936
Hysesintäkter, lokaler	0	1 000
Hysesintäkter, p-platser	64 800	66 515
Övriga intäkter	119 139	82 963
Kabel-TV/Bredband	91 680	90 960
<b>Summa</b>	<b>2 596 791</b>	<b>2 528 374</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	2	2
Elprisstöd	25 072	0
Övriga intäkter	0	640
<b>Summa</b>	<b>25 074</b>	<b>642</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	24 900	23 892
Besiktning och service	35 498	32 190
Trädgårdsarbete	10 097	24 488
Övrigt	1 779	0
Snöskottning	24 553	65 224
<b>Summa</b>	<b>96 827</b>	<b>145 794</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	1 445
Bostäder	1 050	0
Tvättstuga	8 409	10 910
Källarutrymmen	0	6 567
Soprum/miljöanläggning	0	1 288
VA	2 162	0
Värme	0	4 925
Ventilation	1 326	0
Hissar	0	9 660
Fasader	2 154	0
<b>Summa</b>	<b>15 101</b>	<b>34 795</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
El	19 750	0
<b>Summa</b>	<b>19 750</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	77 869	91 546
Uppvärmning	377 636	355 598
Vatten	76 657	81 482
Sophämtning	95 754	47 420
<b>Summa</b>	<b>627 916</b>	<b>576 046</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Underhåll installationer	0	18 468
Fastighetsförsäkringar	39 341	33 055
Kabel-TV	38 874	38 442
Bredband	57 120	66 640
Fastighetsskatt	65 990	63 190
<b>Summa</b>	<b>201 325</b>	<b>219 795</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 223	1 209
Övriga förvaltningskostnader	19 572	27 711
Juridiska kostnader	7 425	1 318
Revisionsarvoden	10 188	19 813
Ekonomisk förvaltning	73 032	75 894
<b>Summa</b>	<b>111 439</b>	<b>125 945</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 450	78 750
Löner, arbetare	0	64 097
Övriga personalkostnader	200	200
Sociala avgifter	21 650	28 803
<b>Summa</b>	<b>94 300</b>	<b>171 850</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	229 406	174 438
Övriga räntekostnader	61	17
<b>Summa</b>	<b>229 467</b>	<b>174 455</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	36 308 856	36 308 856
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>36 308 856</b>	<b>36 308 856</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 306 783	-7 732 139
Årets avskrivning	-574 644	-574 644
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 881 427</b>	<b>-8 306 783</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 427 429</b>	<b>28 002 073</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 052 269</i>	<i>8 052 269</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 243 000	31 243 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
<b>Summa</b>	<b>61 243 000</b>	<b>61 243 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	246 500	246 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>246 500</b>	<b>246 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-246 500	-246 500
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-246 500</b>	<b>-246 500</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 032	4 940
Nabo Klientmedelskonto	1 178 922	520 883
Borgo	978 185	838 312
<b>Summa</b>	<b>2 162 139</b>	<b>1 364 135</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 444	1 852
Försäkringspremier	3 304	42 645
Kabel-TV	10 209	9 649
Förvaltning	1 849	248
<b>Summa</b>	<b>23 806</b>	<b>54 394</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2026-05-20	3,05 %	2 440 000	2 680 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,78 %	3 957 000	4 041 000
Nordea Hypotek	2024-01-17	1,00 %	8 489 000	8 489 000
<b>Summa</b>			<b>14 886 000</b>	<b>15 210 000</b>
Varav kortfristig del			8 813 000	4 281 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 266 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 792	102 836
El	6 805	13 363
Uppvärmning	53 400	52 645
Utgiftsräntor	23 330	24 731
Vatten	6 806	0
Beräknade uppl. sociala avifter	24 743	24 743
Förutbetalda avgifter/hyror	244 126	239 480
<b>Summa</b>	<b>459 002</b>	<b>457 798</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

16 000 000

**2022-12-31**

16 000 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jan Roland Valtonen-Paulsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Hugo Sellerberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Inger Ohlén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Maria Lundgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Kempe Moser  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Johan Andersson  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2024 12:01

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 15.05.2024 18:43

DOCUMENT ID:  
SyQNLwMQC

ENVELOPE ID:  
BkfNUwGmA-SyQNLwMQC

DOCUMENT NAME:  
Brf Domherren 3, 769608-5922 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN ROLAND VALTONEN-PAULSSON janpau67@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 21:41 15.05.2024 21:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/27) IP: 84.216.54.105
2. Peter Kempe Moser peterkempe@live.se	Signed Authenticated	15.05.2024 22:39 15.05.2024 18:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/14) IP: 94.234.109.99
3. MARIA LUNDGREN maria_lundgren@yahoo.se	Signed Authenticated	16.05.2024 07:45 15.05.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/17) IP: 83.187.184.60
4. HUGO SELLERBERG sellerberg.hugo@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:32 16.05.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/24) IP: 84.216.54.103
5. INGER BIRGITTA OHLÉN sellerberg.hugo@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 22:54 16.05.2024 07:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/05) IP: 84.216.54.115
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	21.05.2024 20:16 21.05.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208
7. LARS JOHAN ANDERSSON johan.mariedal@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:01 22.05.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/27) IP: 212.247.90.132

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 3, org. nr 769608-5922

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN 3 för år 2023.

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 2023 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

Johan Andersson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 14:37

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.05.2024 18:43

DOCUMENT ID:

SJZXNUwzQR

ENVELOPE ID:

rkxGVLwfmR-SJZXNUwzQR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF DOMHERREN 3 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	21.05.2024 20:18 21.05.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208
2. LARS JOHAN ANDERSSON johan.mariedal@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 14:37 22.05.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/27) IP: 212.247.90.132

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