



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domherren 5		1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten Domherren 5 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1058
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	557
3	garageplatser	49
Totalt 22 objekt		1664

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.
Inger Haglund	Ordförande	2023-01-01	2023-06-21
Inger Haglund	Ledamot	2023-06-21	
Lena Andersson	Ordförande	2023-06-21	
Lena Andersson	Ledamot	2023-01-01	2023-06-21
Johanna Mörberg	Ledamot	2023-01-01	
Rickard Cáneus	Ledamot	2023-06-21	2023-10-24
Lollo Olausson	Ledamot	2023-01-01	
Jeaneta Hasani	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Mörberg och Lollo Olausson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 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 2023-08-16.

Under 2023 utfördes fastighetsbesiktningen i augusti och inga väsentliga brister framkom. Underhållsplanen uppdaterades och bl a ommålning av fasaden flyttades fram då fasaden ej är i behov av detta just nu. Några mindre åtgärder har genomförts efter besiktningen som t ex övermålning av graffiti samt titta över växtligheten på gården. Vi har också åtgärdat takpannor som glidit ur läkten samt målat träkonstruktionen vid cykelstället. Även föreningens brandskydd är genomgången. Det största arbetet som har skett under året är den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, som utfördes av Avent i december månad. I samband med denna kontroll gjordes även en rensning av ventilationskanaler och fönsterna i lägenheterna samt trapphusen blev försedda med ny silikonlist där det behövdes.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Takreovering och nya balkonger
1994	Byte av vattenledningar
1998-99	Nya elledningar
1999	Installation av bredband
2000	Fönsterbyte i lägenheter
2003	Byte av avloppsstammar
2004	Fönsterbyte i lokaler och trapphus
2009	Nya lägenhetsdörrar
2017	Byte av värmepumpar
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 utbytta
2023	Obligatorisk ventilationskontroll lägenheter och lokaler

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	154	140	191	129
Skuldsättning, kr/kvm	1 023	1 106	1 190	1 274	847
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 054	1 140	1 226	1 313	873
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	215	208	204	180	186
Årsavgifter, kr/kvm	739	677	677	677	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	723	672	677	672	640
Nettoomsättning, tkr	1 190	1 118	1 126	1 118	1 065
Resultat efter finansiella poster, tkr	173	114	84	50	164
Soliditet, %	44	41	38	36	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr o m 2023 ingår intäkter för bredband i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 595	0	0	46 595
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	635 093	0	131 468	766 561
S:a bundet eget kapital, kr	681 688	0	131 468	813 156
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	789 904	114 375	-131 468	772 811
Årets resultat, kr	114 375	-114 375	172 588	172 588
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	904 279	0	41 120	945 399
S:a eget kapital, kr	1 585 967	0	172 588	1 758 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 532 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	904 279
Årets resultat, kr	172 588
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 532
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	945 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	945 399

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 190 370	1 117 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 955	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 202 325	1 117 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-669 540	-635 861
Underhåll enligt plan	Not 5	-28 532	-48 790
Övriga externa kostnader	Not 6	-109 943	-110 033
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-86 885	-90 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-93 308	-93 308
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-988 208	-978 374
RÖRELSERESULTAT		214 117	139 173
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 126	1 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 655	-26 451
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-41 529	-24 798
ÅRETS RESULTAT		172 588	114 375

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 179 748	3 273 056
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 179 748	3 273 056
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 180 248	3 273 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		783 141	238 963
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 949	7 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	33 314	31 518
Summa kortfristiga fordringar		820 404	278 301
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
Summa omsättningstillgångar		820 404	578 301
SUMMA TILLGÅNGAR		4 000 652	3 851 857

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 595	46 595
Fond för yttre underhåll		766 561	635 093
Summa bundet eget kapital		813 156	681 688
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		772 811	789 904
Årets resultat		172 588	114 375
Summa fritt eget kapital		945 399	904 279
Summa eget kapital		1 758 555	1 585 967
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	925 000	676 500
Summa långfristiga skulder		925 000	676 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		776 500	1 164 600
Medlemmarnas inre fond	Not 16	233 059	223 017
Leverantörsskulder		164 359	44 984
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 831	2 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 246	1 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	139 102	153 406
Summa kortfristiga skulder		1 317 097	1 589 390
Summa skulder		2 242 097	2 265 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 000 652	3 851 857

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	214 117	139 173
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	93 308	93 308
	<u>307 425</u>	<u>232 481</u>
Erhållen ränta	6 439	1 490
Erlagd ränta	-47 698	-26 494
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>266 166</u>	<u>207 477</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 762	-3 349
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	115 851	4 844
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	383 778	208 973
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-282 456
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-282 456
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-139 600	-139 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-139 600	-139 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	244 178	-213 083
Likvida medel vid årets början	538 963	752 046
Likvida medel vid årets slut	<u>783 141</u>	<u>538 963</u>
	244 178	-213 083

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	684 420	615 048
Årsavgifter lokaler	508 776	478 188
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 260	9 612
Hysesintäkt övrigt	4 280	4 204
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	29 988
Avsatt till inre fond	-21 000	-21 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 634	1 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	300
	1 190 370	1 117 548
* 2023 ingår intäkter för bredband med 29 988 kr i årsavgifter bostäder.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	11 955	0
	11 955	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-11 167	-43 830
Ventilationsrensning	-31 250	0
El	-45 470	-57 006
Uppvärmning	-226 050	-225 825
Vatten	-86 314	-63 804
Renhållning	-41 063	-59 801
TV, bredband, iptelefoni	-39 194	-38 902
Obligatoriska besiktningar	-24 375	0
Förvaltningskostnader	-98 405	-85 795
Försäkringar	-11 089	-8 430
Fastighetsskatt	-53 563	-52 373
Övriga driftskostnader	-1 600	-95
	-669 540	-635 861
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-28 532	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-13 125
Underhåll installationer	0	-35 665
	-28 532	-48 790
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 225	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-79 006	-72 753
Kostnader överlåtelse och panter	-4 884	-1 691
Föreningsverksamhet	-901	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 500	-1 500
Konsulter	0	-12 425
Medlemsavgifter HSB	-12 427	-11 424
Stämma och styrelse	0	-740
	-109 943	-110 033

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-36 000	-38 750
Löner för anställda	-37 200	-37 200
Revisionsarvode	-550	-550
Sociala avgifter	-13 135	-13 883
	-86 885	-90 383
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-93 308	-93 308
	-93 308	-93 308

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 151 702	5 869 246
Årets investering byggnader	0	282 456
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 226 702	6 226 702

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 953 646	-2 860 338
Årets avskrivningar byggnader	-93 308	-93 308
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 046 954	-2 953 646

Utgående redovisat värde

3 179 748

3 273 056

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

3 104 748
75 000

3 198 056
75 000

Fastighetsbeteckning: Domherren 5

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 000 000	3 000 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	6 156	6 156
Utgående anskaffningsvärden	6 156	6 156
Ingående avskrivningar	-6 156	-6 156
Utgående avskrivningar	-6 156	-6 156
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	3 949	7 820		
	3 949	7 820		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	11 977	11 089		
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 767	7 689		
Upplupna ränteintäkter	0	313		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 570	12 427		
	33 314	31 518		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Placering HSB 3 mån	0	300 000		
	0	300 000		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB	1,30%	2024-07-30	676 500	39 600
Stadshypotek AB	4,29%	2025-03-30	1 025 000	100 000
			1 701 500	139 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				925 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				100 000
Lån som ska konverteras inom ett år				676 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				776 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				558 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 003 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	223 017	202 017		
Avsättning	21 000	21 000		
Uttag	-10 958	0		
	233 059	223 017		
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	2 831	2 136		
	2 831	2 136		

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	930	930
Arbetsgivaravgifter	316	317
	<u>1 246</u>	<u>1 247</u>
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 511	47 668
Upplupna räntekostnader	733	776
Upplupen revision	10 500	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 358	95 562
	<u>139 102</u>	<u>153 406</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Inger Haglund

Jeaneta Hasani

Johanna Mörberg

Lena Andersson

Lollo Olausson

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

Thomas Moberg
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Domherren i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Domherren i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Moberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Domherren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-29 kl. 19:19:28



JEANETA HASANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:33:03



INGER HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 12:14:18



JOHANNA MÖRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 17:52:38



LOLLO OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-03 kl. 14:56:25



THOMAS MOBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 12:18:40



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:50:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Domherren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS MOBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 12:19:58



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:50:26

