

# Årsredovisning 2022

BRF DOMHERREN 3

769608-5922



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DOMHERREN 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



# 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 kommer 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2002-07-31.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Lund.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rapphönan 8 i Lund på adressen Domherrevägen 3 i Lund. Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 916 kvm och 1 lokal om 39 kvm.

I fastigheten bedrivs även följande verksamheter:

Antennhyra, Telenor Vodafone

Antennhyra, Hi3G Access AB

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karl Månsson

Ordförande

Hugo Sellerberg

Styrelseledamot, kassör  
(invalid 31 maj 2022)

Jan Paulsson Valtonen	Styrelseledamot, sekreterare
Inger Ohlén	Styrelseledamot (invald 31 maj 2022)

## VALBEREDNING

Ann-Sofi Nilsson och Eva Bergman.

## FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Andrea Åkesson	Auktoriserad revisor	KPMG
Johan Andersson	Internrevisor	

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Akut jour	G4S Security Service
Fastighetsservice	AB
Bredband fiber	Ownit Bredband AB
Kabel-tv	Tele2
Digitalt styrelserum	Bostyret AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo (Örehus)
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Underhållsplan	HSB
El	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten	VA SYD
Hiss	ALT
Vaktmästeri	Lawes

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större projekt eller arbeten har genomförts under året. En större förändring som skett är att Leif Ingvarsson (boende i huset) som under flera år arbetat som vaktmästare i föreningen valt att sluta, varför inköp av vaktmästartjänster från extern firma har genomförts. Föreningen anlitar numer Lawes för att ha vaktmästeri på entrepernad hos dem.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

### *Genomförd åtgärd*

Stamspolning av avloppsrör 2021

Fasadrenovering på husets norra sida, omfogning 2020/21

Hissbyte 2020 - Ny hiss från ALT

OVK (kontroll av ventilation) 2020

Dagvattenstammar på tak 2018

Fönster- och dörrbyte 2018

Byte av ytterdörrar och fönster 2017 Fönster i kök och sovrum vån 2-5

Byte av dörrar i loftgångar 2017

Omfogning av husets sydsida 2017

Renovering och utbyggnad av husets balkonger 2017

Installation av postboxar i fastigheten 2017

Radonmätning 2016 - Värden långt under gränsvärdet

Byte av balkongfönster i markplan 2015

Tak över entrédörrarna i markplan 2015

Relining av avlopp och stammar byte av tappvattenledningar. Individuell vattenavstängning för kök och badrum till alla lägenheter. 2013-2014

Renovering av badrum i hyreslägenheter och källare 2014

Byte av ytterdörrar för lgh med egen ingång 2013

Uppfört miljöhus med solceller för belysning 2012

Utbyte av ventilationsanläggning 2010 - Frånluftsfläkt

Ny värmeväxlare 2010

Utsatta fönster byttes 2009-2010 : 2009 byttes hörnlägenheternas fönster ut. 2010 byttes marklägenheternas fönster ut.

Plattsättning vid marklägenheter 2009

Entrédörrar 2006 Entrédörrar på fram- och baksida byttes ut, samt dörrar till cykelrum och trädgårdsrum

Renovering av tak 2003

Nya fönster i vardagsrum och nya balkongdörrar 2002

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 528 374	2 511	2 519	2 460
Resultat efter fin. poster	507 010	-1 137	-3 497	886
Soliditet, %	48	51	49	61
Yttre fond	0	0	934 188	-
Taxeringsvärde	61 243 000	44 542 000	44 542 000	44 542 000
Bostadsyta, kvm	2 916	2 916	2 916	2 916
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	784	784	-	-
Belåningsgrad, %	54,32	54,36	53,25	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	17 714 086	-	-	17 714 086
Upplåtelseavgifter	1 624 599	-	-	1 624 599
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-3 858 393	-1 137 996	-	-4 996 389
Årets resultat	-1 137 996	1 137 996	507 010	507 010
<b>Eget kapital</b>	<b>14 342 296</b>	<b>0</b>	<b>507 010</b>	<b>14 849 306</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 996 389
Årets resultat	507 010
Totalt	<b>-4 489 379</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	698 000
Balanseras i ny räkning	-5 187 379
	<b>-4 489 379</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 528 374	2 552 477
Rörelseintäkter		642	29 205
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 529 017</b>	<b>2 581 682</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-976 430	-2 622 799
Övriga externa kostnader	8	-125 945	-156 400
Personalkostnader	9	-171 850	-202 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 644	-595 392
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 848 869</b>	<b>-3 577 239</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>680 148</b>	<b>-995 556</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 317	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-174 455	-142 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 138</b>	<b>-142 440</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>507 010</b>	<b>-1 137 996</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>507 010</b>	<b>-1 137 996</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	28 002 073	28 576 717
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 002 073</b>	<b>28 576 717</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 002 073</b>	<b>28 576 717</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 086	36 243
Övriga fordringar	13	4 940	4 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 394	42 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 420</b>	<b>83 361</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 558 889	1 698 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 558 889</b>	<b>1 698 339</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 638 309</b>	<b>1 781 700</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 640 382</b>	<b>30 358 417</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 338 685	19 338 685
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 338 685</b>	<b>19 338 685</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 996 389	-3 858 393
Årets resultat		507 010	-1 137 996
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 489 379</b>	<b>-4 996 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 849 306</b>	<b>14 342 296</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	10 929 000	12 530 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 929 000</b>	<b>12 530 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 281 000	3 004 000
Leverantörsskulder		116 004	79 290
Skatteskulder		7 279	5 407
Övriga kortfristiga skulder		-5	3 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	457 798	393 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 862 076</b>	<b>3 486 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 640 382</b>	<b>30 358 417</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	1 000	0
Hysesintäkter, p-platser	66 515	67 709
Årsavgifter, bostäder	2 286 936	2 286 936
Övriga intäkter	174 566	227 037
<b>Summa</b>	<b>2 529 017</b>	<b>2 581 682</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	32 190	13 038
Fastighetsskötsel	0	2 336
Snöskottning	65 224	6 281
Städning	23 892	23 700
Trädgårdsarbete	24 488	0
<b>Summa</b>	<b>145 794</b>	<b>45 355</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	0	37 754
Hissar	9 660	0
Källarutrymmen	6 567	0
Reparationer	1 445	150 799
Soprum/miljöanläggning	1 288	0
Tvättstuga	10 910	6 081
Underhåll installationer	18 468	0
Värme	4 925	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 300
<b>Summa</b>	<b>53 263</b>	<b>197 934</b>

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Fasader	0	1 514 715
Övriga gemensamma utrymmen	0	94 759
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 609 474</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	91 546	72 590
Sophämtning	47 420	46 171
Uppvärmning	355 598	373 805
Vatten	81 482	66 071
<b>Summa</b>	<b>576 046</b>	<b>558 637</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	66 640	59 730
Fastighetsförsäkringar	33 055	37 627
Fastighetsskatt	63 190	59 780
Kabel-TV	38 442	54 262
<b>Summa</b>	<b>201 327</b>	<b>211 399</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 209	0
Juridiska kostnader	1 318	2 593
Kameral förvaltning	75 894	11 504
Konsultkostnader	0	25 000
Revisionsarvoden	19 813	13 500
Övriga förvaltningskostnader	27 711	103 804
<b>Summa</b>	<b>125 945</b>	<b>156 400</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	64 097	101 494
Sociala avgifter	28 803	28 853
Styrelsearvoden	78 750	71 400
Övriga personalkostnader	200	900
<b>Summa</b>	<b>171 850</b>	<b>202 648</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	109 529
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	174 438	32 911
Övriga räntekostnader	17	0
<b>Summa</b>	<b>174 455</b>	<b>142 440</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	36 308 856	36 308 856
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>36 308 856</b>	<b>36 308 856</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 732 139	-7 136 747
Årets avskrivning	-574 644	-595 392
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 306 783</b>	<b>-7 732 139</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>28 002 073</b>	<b>28 576 717</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	24 142 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	20 400 000
<b>Summa</b>	<b>61 243 000</b>	<b>44 542 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	246 500	246 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>246 500</b>	<b>246 500</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-246 500	-246 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-246 500</b>	<b>-246 500</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 940	4 947
<b>Summa</b>	<b>4 940</b>	<b>4 947</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	9 520
Försäkringspremier	42 645	0
Förvaltning	248	5 838
Kabel-TV	9 649	11 983
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 852	14 830
<b>Summa</b>	<b>54 394</b>	<b>42 171</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2026-05-20	3,05 %	2 680 000	2 920 000
Nordea	2023-09-20	0,65 %	4 041 000	4 125 000
Nordea	2024-01-17	1,00 %	8 489 000	8 489 000
<b>Summa</b>			<b>15 210 000</b>	<b>15 534 000</b>

*Varav kortfristig del*

4 281 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	24 743	22 433
El	13 363	4 804
Förutbetalda avgifter/hyror	239 480	203 554
Uppvärmning	52 645	55 399
Utgiftsräntor	24 731	18 724
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 836	88 822
<b>Summa</b>	<b>457 798</b>	<b>393 736</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000
<b>Summa</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Karl Månsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jan Paulsson Valtonen  
Styrelseledamot

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

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

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

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

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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2023 16:22

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson - 08.06.2023 12:31

DOCUMENT ID:

BylqZCmJv2

ENVELOPE ID:

rk5W0mkw2-BylqZCmJv2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Domherren 3.pdf  
17 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HUGO SELLERBERG sellerberg.hugo@gmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 12:26 08.06.2023 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/24) IP: 84.216.54.103
2. INGER OHLÉN inger@ingerohlen.se	Signed Authenticated	09.06.2023 18:32 09.06.2023 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/05) IP: 84.216.54.115
3. Karl Månsson karlmansson@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2023 22:45 11.06.2023 22:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/05) IP: 84.216.54.123
4. JAN ROLAND VALTONEN-PAULSSON janpau67@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2023 16:48 08.06.2023 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/27) IP: 193.17.67.79
5. HELENA MARGARETA INGEBORG ROSBERG Helena.rosberg@hotmail.se	Signed Authenticated	13.06.2023 15:23 13.06.2023 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/07/21) IP: 94.234.105.144
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	14.06.2023 08:43 14.06.2023 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2
7. JOHAN ANDERSSON johan.mariedal@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2023 16:22 13.06.2023 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/27) IP: 90.233.212.238

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

## 📄 Custom events

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

---

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans 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. 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 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

Johan Andersson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.06.2023 12:36

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson - 08.06.2023 12:32

DOCUMENT ID:

SkWB0Xkw2

ENVELOPE ID:

BJxBRX1wh-SkWBOXkw2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN 3 2022 (1).pdf

2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>ANDRÉA ÅKESSON</b> andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	14.06.2023 08:44 14.06.2023 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2
<b>JOHAN ANDERSSON</b> johan.mariedal@gmail.com	Signed Authenticated	15.06.2023 12:36 14.06.2023 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/27) IP: 62.63.234.110

\* 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