

## Signera Årsredovisning 2023

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande  
Namn: 141-arsredovisning-2023.pdf  
Storlek: 205061 byte  
Hashvärde SHA256:  
879fda72a64446204a1476c99428d2d9782a7740017c7f73d223d6d32559e9eb

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 5:

#### SIMON WICKSTRÖM

Signerat med BankID 2024-04-24 11:33 Ref: 36b58973-8d9d-4d6d-81fe-c475303d1f89

#### ADIS JASAREVIC

Signerat med BankID 2024-04-24 12:47 Ref: 002b7885-140e-484a-af7a-74ff9d394971

#### Frida Maria Larsson

Signerat med BankID 2024-04-25 15:17 Ref: 550c7b1b-5b63-4797-b1db-0f3e9b255410

#### Alice Marie Cotgreave

Signerat med BankID 2024-04-26 13:33 Ref: b769e237-77fb-48f9-95df-d0a2bed4551f

#### PETTER KINDLUND

Signerat med BankID 2024-04-26 14:08 Ref: 7ccc9991-9e67-4312-bfb1-b9a5cf906f02

# Årsredovisning

för

## BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Domsagan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 finns i Svedmyra, Enskede, på adresserna Jönåkersvägen 22, 24, 26, 28 och 30. Enligt stadgarna är föreningens ändamål ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning”.

Föreningen innehar tomträtten till Domsagan 1 och nuvarande avtal sträcker sig över perioden 2020-01-01-2029-12-31. Fastighetens bebyggdes 1950 och består av 36 lägenheter, varav 32 har upplåtits under året, som bostadsrätter och 4 som hyresrätter. Hyresrätterna utgörs av 3 ettor och 1 fyra. Bostadsrätterna är fördelade enligt följande: 9 stycken ettor, 12 tvåor, 6 treor och 5 fyror.

På fastighetens källarplan finns lägenhetsförråd, tvättstugor, barnvagns- och cykelförråd samt föreningsgemensamma utrymmen. På källarplan hyr även föreningen ut 11 lokaler, fördelat på 239,5 kvm. Av lokalerna är 10 mindre förrådslokaler (146,5 kvm) och en är en större kontorslokal om 87 kvadratmeter, till vilken två parkeringsplatser också hör. Totalyta i föreningen är 2238 kvm.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

#### Samfälligheten:

Föreningen ingår i samfällighetsföreningen Domsagans samfällighetsförening, en samfällighet som svarar för sophantering.

#### Förvaltning

Föreningen lejer bort merparten av skötseln av den löpande förvaltningen. Under verksamhetsåret har följande företag och entreprenörer anlitats:

- Jensen för skötsel av utemiljö
- Botema för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Jensen för teknisk förvaltning
- Topp Städ för städning i fastigheten

#### Styrelsen

Styrelsen för Domsagan 1 har under verksamhetsåret haft följande sammansättning::

Adis Jasarevic	Ordförande
Frida Larsson	Ledamot
Simon Wickström	Ledamot
Alice Cotgreave	Ledamot

#### Revisor

Petter Kindlund är föreningens revisor.

### **Valberedning**

Valberedning utgörs av styrelsen

### **Sammanträden och föreningsstämma**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. En föreningsstämma har ägt rum.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

- Uthyrning av lokalen bredvid styrelserummet till en medlem
- Amortering av föreningens lån om 3 mkr
- Städdag genomförd i april med hyra av container
- Årsstämma med val av ny styrelse genomförd i maj
- Representerat föreningen i årsstämma för samfällighetsförening för avfallshantering samt fått en representant i dess styrelse.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

- Kopiering av nycklar till matavfallskärl för samtliga boende samt ytterligare FS-nycklar till styrelsen
- OVK
- Tecknat avtal om gemensamt bredband för fastigheten
- Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 15 % från 1 juli 2024.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st. Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtits under året. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st och 45 st vid dess slut.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (Tkr)	1 776	1 645	1 622	1 636
Resultat efter finansiella poster(Tkr)	-476	-589	-737	-2 117
Soliditet (%)	81	75	76	73
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	748	685	675	686
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 335	5 035	5 078	5 406
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	2 694	4 068	0	0
sparande per kvm totalyta(kr)	-22	96	0	0
Räntekänslighet( %)	4	7	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	262	240	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	75	75	0	0

Nettoomsättning  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)  
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:  
Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta \*  
Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)  
Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)  
Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)  
Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.  
Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter\*  
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\*Nytt nyckeltal för år 2023, någon beräkning har ej utförts för tidigare jämförelseår.

### Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 476 tkr efter avskrivningar. Föreningen har under 2023 amorterat drygt 3 mkr, för att på så sätt minska räntekostnaderna och få ett bättre resultat 2024 än 2023.

Föreningen har inget större planerat underhåll de kommande åren och en stor kassa. Föreningen har dessutom dolda tillgångar i hyresrätter som kan komma att finansiera större underhåll i framtiden.

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntor och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla kostnaderna nere.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 002 981	7 826 513	-5 925 067	-589 495	29 314 932
Disp av föreg års resultat			-589 495	589 495	0
Förändring under året				-476 087	-476 087
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 002 981</b>	<b>7 826 513</b>	<b>-6 514 562</b>	<b>-476 087</b>	<b>28 838 845</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 514 561
årets förlust	-476 087
	<b>-6 990 648</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-6 990 648
	<b>-6 990 648</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 775 975	1 644 612
Övriga rörelseintäkter	2	18 218	7 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 794 193</b>	<b>1 652 388</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-726 473	-1 008 912
Driftskostnader	4	-536 889	-493 541
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-90 818	-81 887
Personalkostnader	6	-68 996	-47 607
Avskrivningar	7	-438 721	-438 721
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 861 897</b>	<b>-2 070 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-67 704</b>	<b>-418 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 394	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 777	-171 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408 383</b>	<b>-171 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-476 087</b>	<b>-589 495</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-476 087</b>	<b>-589 495</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 642 595	33 081 316
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 642 595</b>	<b>33 081 316</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 642 595</b>	<b>33 081 316</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		286 984	290 911
Övriga fordringar		86 158	73 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 393	88 738
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>470 535</b>	<b>453 564</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 487 061	5 587 707
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 487 061</b>	<b>5 587 707</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 957 596</b>	<b>6 041 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 600 191</b>	<b>39 122 587</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

35 829 494

35 829 494

**Summa bundet eget kapital**

**35 829 494**

**35 829 494**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-6 514 561

-5 925 067

Årets resultat

-476 087

-589 495

**Summa ansamlad förlust**

**-6 990 648**

**-6 514 561**

**Summa eget kapital**

**28 838 846**

**29 314 933**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 029 159

9 104 142

Leverantörsskulder

100 689

103 280

Skatteskulder

2 940

300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

628 557

599 933

**Summa kortfristiga skulder**

**6 761 345**

**9 807 655**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**35 600 191**

**39 122 587**

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-476 087	-589 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	438 721	438 721
Betald skatt	-9 603	589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-46 969</b>	<b>-150 185</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	3 927	-290 911
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 655	-2 382
Förändring av leverantörsskulder	-2 591	-37 359
Förändring av kortfristiga skulder	28 624	323 566
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-25 664</b>	<b>-157 271</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-3 074 983	-75 995
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 074 983</b>	<b>-75 995</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 100 647</b>	<b>-233 266</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	5 587 707	5 820 973
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 487 060</b>	<b>5 587 707</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Domsagan 1 har upprättats enligt årsredovisningslagen, bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fiberinstallationer- helt avskriven	10 år
Låssystem	15 år
Tvättstuga-helt avskriven	10 år
Trapphus- helt avskriven	10 år
Nya elcentraler	15 år

(ovanstående ombyggnation/förbättring redovisas som Ombyggnad i not 8)

### Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 352 016	1 239 348
Hyror bostäder	243 881	233 361
Hyror lokaler	175 690	167 305
Fastighetsskatt ej moms	3 736	3 736
Värmetillägg ej moms	652	862
	<b>1 775 975</b>	<b>1 644 612</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsuthyrning	7 369	0
Övriga intäkter	0	7 776
Erhållna statliga bidrag	10 849	0
	<b>18 218</b>	<b>7 776</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-72 438	-419 985
El	-60 376	-78 126
Värme	-394 481	-351 120
Vatten och avlopp	-131 786	-107 063
Sophämtning	-59 242	-43 820
Källsortering	-8 150	-8 798
	<b>-726 473</b>	<b>-1 008 912</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-44 220	-40 956
Övriga fastighetskostnader	-33 508	-12 717
Fastighetsförsäkring	-47 019	-44 209
Tomträttsavgäld	-187 700	-174 200
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-11 526	-10 409
Bredband	-20 288	-19 478
Fastighetsskötsel	-38 696	-39 432
Trädgårdsskötsel	-59 119	-53 557
Fastighetsskatt	-66 264	-63 744
Snöröjning	-27 715	-34 005
	<b>-536 889</b>	<b>-493 541</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-19 125	-18 000
Rådgivning	-7 069	-6 426
Fastighetsförvaltning	-53 416	-48 184
Möteskostnader	0	-121
Bankkostnader	-4 420	-3 194
Föreningsavgift	-5 730	-5 162
Övriga extrema kostnader	-1 058	-800
	<b>-90 818</b>	<b>-81 887</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-52 500	-36 225
Lagstadgade sociala avgifter	-16 496	-11 382
	<b>-68 996</b>	<b>-47 607</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-366 430	-366 430
Ombyggnad	-72 291	-72 291
	<b>-438 721</b>	<b>-438 721</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 642 955</b>	<b>36 642 955</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 883 649	-3 517 219
Årets avskrivningar enligt plan	-366 430	-366 430
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 250 079</b>	<b>-3 883 649</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 392 876</b>	<b>32 759 306</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	23 506 000	23 506 000
Mark	18 400 000	18 400 000
	<b>41 906 000</b>	<b>41 906 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	906 000	906 000
	<b>41 906 000</b>	<b>41 906 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	2 437 287
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 437 287</b>	<b>2 437 287</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 115 277	-2 042 986
Årets avskrivningar enligt plan	-72 291	-72 291
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 187 568</b>	<b>-2 115 277</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>249 719</b>	<b>322 010</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	32 392 876	32 759 306
Ombyggnad	249 719	322 010
	<b>32 642 595</b>	<b>33 081 316</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga- och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	5,40	2024-08-16	3 879 380	3 900 022
SBAB			0	1 456 612
SBAB	5,37	2024-08-19	2 149 779	3 747 508
			<b>6 029 159</b>	<b>9 104 142</b>
Kortfristig skuld			6 029 159	9 104 142

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 375 000 <b>18 375 000</b>	18 375 000 <b>18 375 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm 2024

Adis Jasarevic  
Ordförande

Alice Cotgreave  
Ledamot

Frida Larsson  
Ledamot

Simon Wickström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor