

Signera Årsredovisning 2024

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-2024.pdf
Storlek: 205056 byte
Hashvärde SHA256:
f210efec1fa076a4f3c43e4d2912580f3e0943c24fdb9a2f4cddc8e250a0b991

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

Signerat av 5:

ADIS JASAREVIC

Signerat med BankID 2025-03-25 12:49 Ref: 0195cd22-82d7-7ced-b89d-81a280c08709

Björn Elwin

Signerat med BankID 2025-03-25 13:08 Ref: 0195cd34-6418-714b-b576-f37998a7dbcf

Frida Maria Larsson

Signerat med BankID 2025-03-28 17:26 Ref: 0195dd93-8d95-7bef-a962-756b77f5629a

Alice Marie Cotgreave

Signerat med BankID 2025-03-31 13:44 Ref: 0195ec04-54e3-7d1a-b192-ed6046ce6703

PETTER KINDLUND

Signerat med BankID 2025-03-31 14:25 Ref: 0195ec29-c4b1-7f1c-8357-23bbbedda187

Årsredovisning

för

BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BRF Domsagan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 fyra.

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	Ledamot
Frida Larsson	Ordförande
Björn Elwin	Ledamot
Alice Cotgreave	Ledamot

Revisor

Petter Kindlund är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedning utgörs av styrelsen

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten. En föreningsstämma har ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Kopiering av nycklar till matavfallskärl för samtliga boende.
- Kopiering av FS-nycklar till styrelsen.
- OVK genomförd.
- Avtal tecknad om gemensamt bredband för fastigheten via Telia.
- Byte och installation av mediaomvandlare i lägenheterna.
- Avgiftshöjning om 15 % från 1 juli 2024.
- Städdag med container för medlemmarna att slänga grovsopor i. Cykelrensning i samband med städdagen. De bortrensade cyklarna hämtades upp av ett lokalt cykelåterbruksföretag.
- Uthyrning av "barnvagnsrummet"
- Byte av portkod och införande av blåljusportkod.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Inköp och installation av nya hållare till soppåsar i tvättstugan.
- Inköp och installation av en ny tvättmaskin.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st. Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st och 42 st vid dess slut.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	1 942	1 776	1 645	1 622
Resultat efter finansiella poster(Tkr)	-348	-476	-589	-737
Soliditet (%)	81	81	75	76
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	820	748	685	675
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 302	3 335	5 035	5 078
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	2 668	2 694	4 068	0
sparande per kvm totalyta(kr)	40	-22	96	0
Räntekänslighet(%)	4	4	7	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	294	262	240	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	76	75	75	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 348 tkr efter avskrivningar.

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.

Föreningen har för avsikt att amotera 1 000 000 kr under år 2025 som kommer att sänka räntekostnaderna ytterligare.

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	-6 514 562	-476 087	28 838 845
Disp av föreg års resultat			-476 087	476 087	0
Förändring under året				-348 551	-348 551
Belopp vid årets utgång	28 002 981	7 826 513	-6 990 649	-348 551	28 490 294

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 990 648
årets förlust	-348 551
	-7 339 199
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 339 199
	-7 339 199

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 942 733	1 775 975
Övriga rörelseintäkter	2	8 478	18 218
Summa rörelseintäkter		1 951 210	1 794 193
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-789 818	-726 473
Driftskostnader	4	-605 357	-536 889
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-95 361	-90 818
Personalkostnader	6	-75 304	-68 996
Avskrivningar	7	-438 721	-438 721
Summa rörelsekostnader		-2 004 561	-1 861 897
Rörelseresultat		-53 351	-67 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 744	1 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 944	-409 777
Summa finansiella poster		-295 200	-408 383
Resultat efter finansiella poster		-348 551	-476 087
Årets resultat		-348 551	-476 087

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 203 874	32 642 595
Summa materiella anläggningstillgångar		32 203 874	32 642 595
Summa anläggningstillgångar		32 203 874	32 642 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		343 830	286 984
Övriga fordringar		89 978	86 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 931	97 393
Summa kortfristiga fordringar		544 739	470 535
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 586 144	2 487 061
Summa kassa och bank		2 586 144	2 487 061
Summa omsättningstillgångar		3 130 883	2 957 596
SUMMA TILLGÅNGAR		35 334 757	35 600 191

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

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

-6 990 648

-6 514 561

Årets resultat

-348 551

-476 087

Summa ansamlad förlust

-7 339 199

-6 990 648

Summa eget kapital

28 490 295

28 838 846

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

5 970 784

6 029 159

Leverantörsskulder

164 513

100 689

Skatteskulder

2 640

2 940

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

706 525

628 557

Summa kortfristiga skulder

6 844 462

6 761 345

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 334 757

35 600 191

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-348 551	-476 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	438 721	438 721
Betald skatt	-4 120	-9 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	86 050	-46 969
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-56 846	3 927
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 538	-8 655
Förändring av leverantörsskulder	63 824	-2 591
Förändring av kortfristiga skulder	77 968	28 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 458	-25 664
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-58 375	-3 074 983
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 375	-3 074 983
Årets kassaflöde	99 083	-3 100 647
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 487 061	5 587 707
Likvida medel vid årets slut	2 586 144	2 487 060

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 453 418	1 352 016
Hyror bostäder	255 455	243 881
Hyror lokaler	196 505	175 690
Fastighetsskatt ej moms	3 736	3 736
Värmetillägg ej moms	652	652
Bredband	32 967	0
	1 942 733	1 775 975

I föreningens årsavgifter ingår värme ,vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 313	0
Andrahandsuthyrning	7 164	7 369
Erhållna statliga bidrag	0	10 849
Öresutjämning	1	0
	8 478	18 218

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-72 787	-72 438
El	-60 116	-60 376
Värme	-433 779	-394 481
Vatten och avlopp	-164 722	-131 786
Sophämtning	-49 888	-59 242
Källsortering	-8 526	-8 150
	-789 818	-726 473

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-44 220	-44 220
Övriga fastighetskostnader	-63 183	-33 508
Fastighetsförsäkring	-52 566	-47 019
Tomträttsavgäld	-201 200	-187 700
Hyressättningsavgift, HGF	0	-834
Kabel-tv	-12 276	-11 526
Bredband	-52 696	-20 288
Fastighetsskötsel	-44 052	-38 696
Trädgårdsskötsel	-49 033	-59 119
Fastighetsskatt	-67 740	-66 264
Snöröjning	-18 391	-27 715
	-605 357	-536 889

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-21 250	-19 125
Rådgivning	-7 530	-7 069
Fastighetsförvaltning	-56 896	-53 416
Bankkostnader	-3 204	-4 420
Föreningsavgift	-5 681	-5 730
Övriga extrema kostnader	-800	-1 058
	-95 361	-90 818

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Lagstadgade sociala avgifter	-18 004	-16 496
	-75 304	-68 996

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-366 430	-366 430
Ombyggnad	-72 291	-72 291
	-438 721	-438 721

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
Utgående anskaffningsvärde	36 642 955	36 642 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 250 079	-3 883 649
Årets avskrivningar enligt plan	-366 430	-366 430
Utgående avskrivning enligt plan	-4 616 509	-4 250 079
Planenligt restvärde vid årets slut	32 026 446	32 392 876
Taxeringsvärde		
Byggnad	23 506 000	23 506 000
Mark	18 400 000	18 400 000
	41 906 000	41 906 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	906 000	906 000
	41 906 000	41 906 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	2 437 287
Utgående anskaffningsvärde	2 437 287	2 437 287
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 187 568	-2 115 277
Årets avskrivningar enligt plan	-72 291	-72 291
Utgående avskrivning enligt plan	-2 259 859	-2 187 568
Planenligt restvärde vid årets slut	177 428	249 719
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	32 026 446	32 392 876
Ombyggnad	177 428	249 719
	32 203 874	32 642 595

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga- och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,02	2025-08-18	3 857 026	3 879 380
SBAB	3,99	2025-08-19	2 113 758	2 149 779
			5 970 784	6 029 159
Kortfristig skuld			5 970 784	6 029 159

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 375 000 18 375 000	18 375 000 18 375 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025

Adis Jasarevic
Ledamot

Alice Cotgreave
Ledamot

Frida Larsson
Ordförande

Björn Elwin
Ledamot

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor