

Årsredovisning

för

BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2025

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 2025.

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 11 protokollförda möten. En föreningsstämma har ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Inköp ny tvättmaskin, bortforsling av den gamla.
- Städdag med container för medlemmarna att slänga grovsopor i.
- Rensat taket och hängrännorna
- Fällt träd och grenar
- Avgiftsfri månad
- Har beslutat att förlänga och förnya vår hyresgäst Jensen, istället för att gå vidare med tidigare planer att sälja lokalen eller göra om den till bostäder.
- Har låtit installera automatisk dörröppning till cykelförrådet
- Amorterat 1,5 miljoner på föreningens lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st och 41 st vid dess slut.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (Tkr)	1 950	1 942	1 776	1 645
Resultat efter finansiella poster(Tkr)	-439	-348	-476	-589
Soliditet (%)	84	81	81	75
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	809	820	748	685
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 438	3 302	3 335	5 035
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	1 969	2 668	2 694	4 068
sparande per kvm totalyta(kr)	65	40	-22	96
Räntekänslighet(%)	3	4	4	7
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	313	294	262	240
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	75	76	75	75

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 439 tkr efter avskrivningar. Då avskrivningarna är större än den totala förlusten överstiger inte föreningens utgifter inkomsterna. Föreningen är därför inte oroliga för det negativa resultatet i balansräkningen.

Under året amorterade föreningen 1.5 miljoner kr för att sänka föreningens räntekostnader. Styrelsen har inte planerat att ändra avgifterna i nuläget. Om det uppstår några oförutsedda eller oplanerade stora utgifter under året kommer föreningen kunna ansöka om nya lån.

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	-6 990 648	-348 551	28 490 295
Disp av föreg års resultat			-348 551	348 551	0
Förändring under året				-439 169	-439 169
Belopp vid årets utgång	28 002 981	7 826 513	-7 339 199	-439 169	28 051 126

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 339 199
årets förlust	-439 169
	-7 778 368
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 778 368
	-7 778 368

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 950 745	1 942 733
Övriga rörelseintäkter	2	4 410	8 478
Summa rörelseintäkter		1 955 155	1 951 210
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-931 445	-789 818
Driftskostnader	4	-640 533	-605 357
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-99 104	-95 361
Personalkostnader	6	-77 275	-75 304
Avskrivningar	7	-443 420	-438 721
Summa rörelsekostnader		-2 191 777	-2 004 561
Rörelseresultat		-236 623	-53 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		959	1 744
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 505	-296 944
Summa finansiella poster		-202 546	-295 200
Resultat efter finansiella poster		-439 169	-348 551
Årets resultat		-439 169	-348 551

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	31 765 142	32 203 874
Inventarier, verktyg och installationer	9	51 573	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 816 715	32 203 874

Summa anläggningstillgångar

31 816 715

32 203 874

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		336 267	343 830
Övriga fordringar		90 731	89 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 251	110 931
Summa kortfristiga fordringar		540 249	544 739

Kassa och bank

Kassa och bank		902 363	2 586 144
Summa kassa och bank		902 363	2 586 144
Summa omsättningstillgångar		1 442 612	3 130 883

SUMMA TILLGÅNGAR

33 259 327

35 334 757

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 829 494	35 829 494
Summa bundet eget kapital		35 829 494	35 829 494
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 339 199	-6 990 648
Årets resultat		-439 169	-348 551
Summa ansamlad förlust		-7 778 368	-7 339 199
Summa eget kapital		28 051 126	28 490 295
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 407 581	5 970 784
Leverantörsskulder		77 610	164 513
Skatteskulder		0	2 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		723 010	706 525
Summa kortfristiga skulder		5 208 201	6 844 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 259 327	35 334 757

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -439 169 -348 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 443 420 438 721
Betald skatt -3 393 -4 120

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

858 86 050

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar 7 563 -56 846
Förändring av kortfristiga fordringar -2 320 -13 538
Förändring av leverantörsskulder -86 903 63 824
Förändring av kortfristiga skulder 16 485 77 968

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-64 317 157 458

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -56 261 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-56 261 0

Finansieringsverksamheten

Amortering -1 563 203 -58 375

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 563 203 -58 375

Årets kassaflöde

-1 683 781 99 083

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 2 586 144 2 487 061

Likvida medel vid årets slut

902 363 2 586 144

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 anskaffningsvärden 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-helt avskriven	15 år
Tvättstuga-helt avskriven	10 år
Trapphus- helt avskriven	10 år
Nya elcentraler	15 år
Tvättmaskin	12 år

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

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 425 251	1 453 418
Hyror bostäder	272 732	255 455
Hyror lokaler	204 371	196 505
Fastighetsskatt ej moms	3 782	3 736
Värmetillägg ej moms	652	652
Bredband	43 956	32 967
Öresutjämning	1	0
	1 950 745	1 942 733

I föreningens årsavgifter ingår värme ,vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	0	1 313
Andrahandsuthyrning	4 410	7 164
Öresutjämning	0	1
	4 410	8 478

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	-181 686	-72 787
El	-74 138	-60 116
Värme	-445 874	-433 779
Vatten och avlopp	-179 859	-164 722
Sophämtning	-49 888	-49 888
Källsortering	0	-8 526
	-931 445	-789 818

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-47 321	-44 220
Övriga fastighetskostnader	-24 750	-63 183
Fastighetsförsäkring	-55 608	-52 566
Tomträttsavgäld	-201 200	-201 200
Hyressättningsavgift, HGF	-1 050	0
Kabel-tv	-12 472	-12 276
Bredband	-58 136	-52 696
Fastighetsskötsel	-45 913	-44 052
Trädgårdsskötsel	-110 653	-49 033
Fastighetsskatt	-70 454	-67 740
Snöröjning	-12 976	-18 391
	-640 533	-605 357

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-22 500	-21 250
Rådgivning	-7 649	-7 530
Fastighetsförvaltning	-57 792	-56 896
Möteskostnader	-1 278	0
Bankkostnader	-3 212	-3 204
Föreningsavgift	-5 773	-5 681
Övriga extrena kostnader	-901	-800
Öresutjämning	1	0
	-99 104	-95 361

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Lagstadgade sociala avgifter	-18 475	-18 004
	-77 275	-75 304

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-366 430	-366 430
Ombyggnad	-72 302	-72 291
Inventarier	-4 688	0
	-443 420	-438 721

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
Utgående anskaffningsvärde	36 642 955	36 642 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 616 509	-4 250 079
Årets avskrivningar enligt plan	-366 430	-366 430
Utgående avskrivning enligt plan	-4 982 939	-4 616 509
Planenligt restvärde vid årets slut	31 660 016	32 026 446
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 839 000	23 506 000
Mark	17 400 000	18 400 000
	44 239 000	41 906 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	43 400 000	41 000 000
Lokaler	839 000	906 000
	44 239 000	41 906 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	2 437 287
Utgående anskaffningsvärde	2 437 287	2 437 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 259 859	-2 187 568
Årets avskrivningar enligt plan	-72 302	-72 291
Utgående avskrivning enligt plan	-2 332 161	-2 259 859
Planenligt restvärde vid årets slut	105 126	177 428
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	31 660 016	32 026 446
Ombyggnad	105 126	177 428
	31 765 142	32 203 874

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	56 261	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 261	0
Årets avskrivningar	-4 688	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 688	0
Utgående redovisat värde	51 573	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga- och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,23	2026-08-18	2 332 822	3 857 026
SBAB	3,21	2026-08-19	2 074 759	2 113 758
			4 407 581	5 970 784
Kortfristig skuld			4 407 581	5 970 784

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 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 375 000	18 375 000
	18 375 000	18 375 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Datum när årsredovisning beslutades:
Stockholm- 2026-02-19

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

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 141-202602191845-156582.pdf

Storlek: 206426 bytes

Hashvärde SHA256:

9f95e0691ed6132f80e58e0ae3b6eb189b9bd493abdce51509334f8194f01490

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

Frida Maria Larsson

Signerad med BankID 2026-02-19 20:08 Ref: 019c774d-2a8c-713e-9ad9-9ae54377bbd0

Björn Elwin

Signerad med BankID 2026-02-21 10:03 Ref: 019c7f70-b685-7366-8089-e5c43761f0eb

ADIS JASAREVIC

Signerad med BankID 2026-02-21 10:14 Ref: 019c7f7a-7b22-74cc-9169-9f6de95953a8

Alice Marie Cotgreave

Signerad med BankID 2026-02-25 11:36 Ref: 019c945f-41d7-7e35-96b5-b96d5f7e8dcb

PETTER KINDLUND

Signerad med BankID 2026-02-25 14:23 Ref: 019c94f8-4a3f-7023-b773-e41a640731f0

