

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1
714400-0150

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Domherrevägen 2 A-E, 4 A-D, 6 A-C, 8 A-C, 12 A-D och 14 A-E.

Föreningen registrerades 29 november 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 11 november 1966 och nuvarande stadgar registrerades 2019.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 40 kr/kvm.

Två av föreningens lån lades om under 2025

Föreningen har under 2025 tvättat alla trapphus.

Under 2025 har föreningen bytt försäkringsbolag till Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Föreningen har under året haft två vattenskador för vilka försäkringsersättning har betalats ut.

Under 2026 kommer två av föreningens lån att läggas om.

I början av 2026 byttes cirkulationspump och värmeväxlare ut.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Domherren 1, Norrtälje Kommun förvärvades 1962. Fastigheten bebyggdes åren 1963-1965 av Carl A. Lilliesköld AB och består av 6 st hus med 229 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 2 st garagebyggnader med 28 st platser samt parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Utöver detta finns ett antal gästparkeringar samt sex parkeringar med laddstolpar som även går att nyttja av icke medlemmar. Serviceutrymmen med tvättmaskiner och torkmöjligheter finns i hus nr 4.

Byggnadernas nybyggnadsår/värdeår är 1964. Byggrätt ovan mark är 15 930 m², bostädernas boyta är 14 699 m².

Föreningens lån finansieras av Swedbank Företagslån.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Fastighetens administration och lägenhetsförteckning sköts av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Meredo AB. Fastighetens tekniska förvaltning och lokalvård sköts av inhyrd personal från Sweax AB.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok med uthyrningsdel	3 rok	3 rok med uthyrningsdel	4 rok	5 rok
49 st	75 st	10 st	68 st	4 st	20 st	3 st

Underhåll

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för underhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde f.n. 200 000 000 kr = 600 000 kr)

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

Åtgärd	Årtal
Tvättning av alla trapphus	2025
Radonmätning	2024
Installation av 58 st solceller	2023
Fasadtvätt	2023
Dagvattenspolning	2023
Trädplantering för den biologiska mångfalden	2023
Installation av tre laddstolpar (sex laddplatser) för elbilar	2022
OVK	2022
Omläggning av asfalt innergård 4 och 12	2021
Byte av tak från papp till plåt	2019-2021
Målning av garage	2020
Målning av källargolv	2020
Stamspolning	2020
Hushållsavfallsbehållare	2020
Matavfallsbehållare	2019
Stolpbelysning	2018
Belysning entréer och nummerskyltar	2016
Sandficka	2016
Torktumlare	2016

Byte armaturer i trappuppgångar och källare	2015
Dränering hus 4	2015
Spolning delar av avloppssystemet	2015
Tvättmaskiner (alla) och torktumlare (en)	2015
Obligatorisk Ventilationskontroll	2014
Dränering gavel hus 4	2013
Ventilation tvättstugor	2013
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Radonsanering	2012
Spolning av samtliga avloppssystem	2011
Renovering gård 2 och 14	2011
Inklädning med plåt ovanför balkonger högst upp, alla hus	2011
Nyanläggning 15 st parkeringsplatser	2010
Byte värmeväxlare	2010
Installation vattenreningsanläggning	2010
Inspektion och tätning runt alla takfönster	2009
Översyn brandventilatorer	2009
Byte av tryckreglering till värmesystemet	2009
Förnyelse av utemiljö	2009
Sugning/urspolning/provning av dagvattensystemet	2009
Installation bredband	2009
Traktorgarage	2009
Asfaltering mellan hus 2 och 14 efter kulvertbyte	2009
Asfaltering ny parkeringsyta	2009
Luktsanering källaren hus 4	2009
Radonmätning	2008
Vägbommar	2008
Ventilation med byte av fläktar, rensning och OVK-besiktning	2007
Byte värmekulvert	2007
Byte samtliga fönster och altandörrar samt utvändig isolering av balkonger	2006
Stamrenovering	2006-2007
Byte värmeventiler, låssystem i samtliga byggnader	2005
Nya källardörrar	2004

Styrelsen och övriga funktionärer

Örnie Gunnarsson	Ledamot/ordförande
Lars-Åke Philipsson	Ledamot/ansvarig för parkeringar och garage
Viking Backlund	Ledamot
Pia Löjja	Ledamot/sekreterare
Emelie Broman	Ledamot
Lena Franzén	Suppleant till årsstämman, Ledamot från årsstämman
Leif Skördell	Suppleant
Lars Lundqvist	Suppleant

Henrik Moberg Auktoriserad revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Emelie Broman, Viking Backlund och Örnie Gunnarsson

Supleanter: Lars Lundqvist, Leif Skördell

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Ordinarie årsstämma hölls den 28 maj 2025.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen kan träffas på expeditionstid (Domherrevägen 8) varje helgfri tisdag mellan kl 18.00 - 19.00 eller via föreningens brevlåda vid expeditionen i hus 8 eller via epost: info@brfdomherren1.se
Föreningens hemsida har adress: www.brfdomherren1.se

Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Information om kanalutbud för TV etc. sätts upp på anslagstavla i respektive port.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 253	8 671	8 386	8 011
Resultat efter finansiella poster	537	-213	598	472
Eget kapital	8 953	8 406	8 608	8 010
Soliditet (%)	25	24	24	22
Taxeringsvärde fastighet	200 000	198 000	198 000	198 000
-varav byggnad	150 000	144 000	144 000	144 000
-varav mark	50 000	54 000	54 000	54 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	567	528	509	489
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	13	13	13	13
Avsättning yttrefond/m2 bostadsyta (kr)	41	40	40	40
Avskrivning/bostadsyta (kr)	38	41	40	38
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	290	242	230
Värmekostnad/m2 (kr)	130	127	105	103
Förbrukning fjärrvärme mWh	1 895	1 915	1 915	1 965
Elkostnad/m2 (kr)	28	27	32	29
Förbrukning el, kWh	205 119	199 211	196 794	184 445
Vattenkostnad/m2 (kr)	100	134	105	98
Förbrukning vatten, m3	13 076	14 988	16 629	16 127
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 747	1 752	1 761	1 774
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	37	87	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	82	87	88

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d. vs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad.

Antalet medlemslägenheter är 229 st. Under året har 38 st (2024: 24 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 24 793 kr/m2 (2024: 26 182 kr/m2).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen 1 480 kr i överlåtelseavgift och vid pantsättningar 592 kr i registreringsavgift.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 281 175	4 692 611	2 633 802	-202 021	8 405 567
Reservering fond för yttre und		594 000	-594 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-202 021	202 021	0
Årets resultat				547 407	547 407
Belopp vid årets utgång	1 281 175	5 286 611	1 837 781	547 407	8 952 974

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 837 781
årets vinst	547 407
	2 385 188

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	600 000
i ny räkning överföres	1 785 188
	2 385 188

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 252 560	8 670 932
Övriga rörelseintäkter	3	547 107	756 234
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 799 667	9 427 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 293 441	-6 634 845
Underhållskostnader	5	-856 255	-1 089 860
Övriga externa kostnader	6	-408 423	-323 934
Personalkostnader	7	-292 248	-283 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-555 189	-600 592
Summa rörelsekostnader		-8 405 556	-8 932 846
Rörelseresultat		1 394 111	494 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 494	18 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-871 380	-725 468
Summa finansiella poster		-856 886	-707 398
Resultat efter finansiella poster		537 225	-213 078
Resultat före skatt		537 225	-213 078
Skatter			
Skatt på årets resultat		10 182	11 057
Årets resultat		547 407	-202 021

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 216 788	33 765 974
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	6 003
Summa materiella anläggningstillgångar		33 216 788	33 771 977
Summa anläggningstillgångar		33 216 788	33 771 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 706	20 337
Övriga fordringar		23 611	5 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		277 025	417 021
Summa kortfristiga fordringar		387 342	442 576
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 795 817	1 117 992
Summa kassa och bank		2 795 817	1 117 992
Summa omsättningstillgångar		3 183 159	1 560 568
SUMMA TILLGÅNGAR		36 399 947	35 332 545

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		5 286 611	4 692 611
Summa bundet eget kapital		6 567 786	5 973 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 837 781	2 633 802
Årets resultat		547 407	-202 021
Summa fritt eget kapital		2 385 188	2 431 781
Summa eget kapital		8 952 974	8 405 567
Långfristiga skulder			
	11, 13		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 429 141	13 127 900
Summa långfristiga skulder		12 429 141	13 127 900
Kortfristiga skulder			
	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 252 904	12 625 515
Förskott från kunder		213	0
Leverantörsskulder		564 269	553 287
Skatteskulder		33 868	11 467
Övriga skulder		17 567	12 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 149 011	596 412
Summa kortfristiga skulder		15 017 832	13 799 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 399 947	35 332 545

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		537 225	-213 078
Betald skatt		14 190	-11 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		555 189	600 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 106 604	376 049
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		73 628	-740 619
Förändring av rörelseskulder minus skatteskuld		568 963	-80 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 749 195	-444 883
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-71 370	-126 155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-71 370	-126 155
Årets kassaflöde		1 677 825	-571 038
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 117 992	1 689 030
Likvida medel vid årets slut		2 795 817	1 117 992

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnad redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Materiella 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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	100 år
Förbättringsutgifter på byggnader	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 341 084	7 759 046
TV och bredband	629 175	629 045
Hyror garage- och parkeringsplatser	282 300	282 841
	9 252 559	8 670 932

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	51 330	27 170
Pantsättningsavgifter	17 320	10 260
Intäkter laddstolpar	72 421	56 680
Intäkter mikroproduktion el	1 316	3 093
Försäkringsersättningar	330 018	570 280
Avgift vid andrahandsuthyrning	65 802	76 508
Övrigt	8 900	12 243
	547 107	756 234

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, inköpt	527 688	507 448
El	487 899	431 282
Fjärrvärme	1 912 039	1 862 188
Vatten och avlopp	1 471 535	1 969 523
Sophämtning	255 026	173 301
Snöröjning	100 884	183 951
Fastighetsavgift bostäder	394 796	373 270
Kabel-TV	611 979	611 927
Försäkringspremie	232 564	238 099
Lokalvård	299 031	283 856
	6 293 441	6 634 845

Not 5 Underhållskostnader

	2025	2024
Vattenskador	478 743	639 723
Underhåll tvättstugor/torkrum	10 791	46 758
Yttre miljö	134 132	133 371
Biologisk mångfald	22 822	19 619
Radonmätning	0	143 031
Tvätt av trapphus	123 000	0
Övrigt	86 767	107 358
	856 255	1 089 860

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Program- och licensavgifter	34 326	34 197
Kontorsmaterial	10 727	16 712
Telefoni	1 141	969
Post	69	964
Förbrukningsinventarier	26 363	6 793

Bankkostnader	8 110	8 102
Medlemsavgifter	10 690	10 690
Förvaltningsarvode ekonomi	169 466	156 222
Revision	40 000	40 000
Självrisker försäkringsärenden	88 200	26 250
Övrigt	19 331	23 036
	408 423	323 935

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	245 824	240 000
Sociala kostnader styrelsearvoden	46 424	43 615
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	292 248	283 615

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 179 367	49 179 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 179 367	49 179 367
Ingående avskrivningar	-15 413 393	-14 864 207
Årets avskrivningar	-549 186	-549 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 962 579	-15 413 393
Utgående redovisat värde	33 216 788	33 765 974
Taxeringsvärden byggnader	150 000 000	144 000 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	54 000 000
	200 000 000	198 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549 673	549 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 673	549 673
Ingående avskrivningar	-543 669	-492 263
Årets avskrivningar	-6 004	-51 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-549 673	-543 669
Utgående redovisat värde	0	6 004

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Företagslån	3,08	2030-12-30	6 938 385	6 947 235
Swedbank Företagslån	2,72	2026-06-30	6 679 675	6 679 675
Swedbank Företagslån	2,72	2027-06-30	5 553 240	5 615 760
Swedbank Företagslån	3,79	2026-02-28	6 510 745	6 510 745
			25 682 045	25 753 415
Kortfristig del av långfristig skuld			13 252 904	12 625 515

Not 11 Skulder till Kreditinstitut som förfaller 2-5 år efter bokslutsdatum

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank företagslån	12 429 141	13 127 900
	12 429 141	13 127 900

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 946 000	26 946 000
	26 946 000	26 946 000

Not 13 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 25 682 045 (25 753 415) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 429 141	13 127 900
	12 429 141	13 127 900
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 252 904	12 625 515
	13 252 904	12 625 515

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Årsredovisningen beslutades den 11 maj 2026

Örnie Gunnarsson
Ordförande

Viking Backlund

Lars-Åke Philipsson

Pia Löija

Emelie Broman

Lena Franzén

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

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

JESVINT AB 559440-4625 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 20:39:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Moberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197212286293

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor
henrik.moberg@jesvint.se
+46709295006

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.140.76.23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN NR 1 714400-0150 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 13:58:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÖRNIE GUNNARSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195702221135

Örnie Gunnarsson
orniegunnarsson@hotmail.com
19570222-1135

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.149.146.238

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN NR 1 714400-0150 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 13:48:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKING BACKLUND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194910019456

Viking Backlund
viking.backlund@telia.com
19491001-9456

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.64

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 16:45:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-ÅKE PHILIPSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194611181019

Lars-Åke Philipsson
47rally@gmail.com
19461118-1019

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.79.152

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 17:59:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA LÖIJA
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197304140408

Pia Löija
klacken@hotmail.com
19730414-0408

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.230.110.155

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 14:19:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE BROMAN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198102030221

Emelie Broman
emelie.broman@live.se
19810203-0221

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.39.153

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 19:20:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA FRANZÉN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195308191088

Lena Franzén
lena.franzen53@gmail.com
19530819-1088

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.250.234.80