



Årsredovisning 2025

Brf Domarebacken 4-16



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Domarebacken 4-16 med säte i Botkyrka org.nr. 769635-0755 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Botkyrka Albyberget 12	2018-01-01	1971
Botkyrka Albyberget 13	2018-01-01	1971

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 690
28	lägenheter (hyresrätt)	2 150
12	förråd	183
Totalt 136 objekt		9 023

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 6 st 1 rok, 69 st 2 rok, 25 st 3 rok, 23 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Amela Harambasic	Ordförande	2023-11-30	
Christer Nilsson	Ledamot	2023-11-30	
Shibbir Ahmed	Ledamot	2025-09-20	2026-03-19
Jasmin Acil	Ledamot	2024-09-16	
Arasn Abdalrazaq Mahmood Shekhani	Ledamot	2024-03-26	
Diren Dag	Ledamot	2023-11-30	2026-03-19
Ferhan Seda Ayata	Ledamot	2025-09-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arasn Abdalrazaq Mahmood Shekhani och Ferhan Seda Ayata.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Anders Karlén hos MOORE Allegretto AB vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-30.

Föreningsstämman har vid två stämmotillfällen beslutat att anta HSB:s normalstadgar. Antagandet av dessa stadgar innebär att föreningen ansöker om medlemskap i HSB Södertörn.
Medlemskapet är för närvarande föremål för godkännande av HSB Södertörns styrelse.
När medlemskapet har godkänts av HSB Södertörns styrelse kommer de antagna stadgarna att skickas in till Bolagsverket för registrering.
Fram till dess kommer tidigare stadgar registrerade 2017-08-01 att gälla.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Hissrenovering
2022	Målning av trapphus Domarebacken 14
2020	Inköp av tvättmaskiner i tvättstugan 2 - Domarebacken 14
2020	Renovering av grovsoprummen - Domarebacken 10 och 12
2020	Renovering av tvättstugor - Domarebacken 8 och 14. Hel målning utav tak samt väggar, byte av innerdörrar, klinkers på golv i tvättstuga 14
2019	Relining

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Hissrenovering
2025	OVK
2026	Stambyte
2026	Takrenovering
2026	Passersystem

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	68	-150	-183	-32	147
Skuldsättning, kr/kvm	9 855	9 258	9 356	9 868	10 297
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 292	12 501	12 922	9 355	9 867
Räntekänslighet, %	15	17	19	21	23
Energikostnad, kr/kvm	307	322	280	269	228
Årsavgifter, kr/kvm	882	733	685	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	63	62	60	58
Totala intäkter, kr/kvm	1 158	860	802	774	781
Nettoomsättning, tkr	8 197	7 140	6 932	6 832	6 902
Resultat efter finansiella poster, tkr	-960	-4 577	-3 267	-2 163	-285
Soliditet, %	54	55	56	53	51

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 609 484 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 68 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiftern med 15% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningen förfogar för närvarande över 28 hyresrätter som successivt avyttras i samband med uppsägning. Dessa utgör en strategisk dold tillgång och bidrar till föreningen ekonomiska handlingsutrymme.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	123 643 318	0	2 325 000	125 968 318
Upplåtelseavgifter, kr	4 075 401	0	0	4 075 401
Underhållsfond, kr	4 701 244	0	79 469	4 780 713
S:a bundet eget kapital, kr	132 419 963	0	2 404 469	134 824 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 372 651	-4 577 208	-79 469	-26 029 328
Årets resultat, kr	-4 577 208	4 577 208	-959 635	-959 635
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-25 949 859	0	-1 039 104	-26 988 963
S:a eget kapital, kr	106 470 104	0	1 365 365	107 835 469

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 469 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-25 949 859
Årets resultat, kr	-959 635
Reservation till underhållsfond, kr	-79 469
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-26 988 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-26 988 963
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 196 904	7 140 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 254 808	459 720
Summa Rörelseintäkter		10 451 712	7 599 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 554 369	-6 890 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 864	-262 901
Personalkostnader	Not 6	-517 663	-560 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 572 718	-1 554 209
Summa Rörelsekostnader		-8 987 613	-9 268 012
Rörelseresultat		1 464 099	-1 668 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 774	134 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 438 507	-3 043 912
Summa Finansiella poster		-2 423 734	-2 908 964
Resultat efter finansiella poster		-959 635	-4 577 208
Resultat före skatt		-959 635	-4 577 208
Årets resultat		-959 635	-4 577 208



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	187 560 385	183 580 561
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 129 040	2 816 649
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		188 689 425	186 397 210
Summa Anläggningstillgångar		188 689 425	186 397 210

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 090	182 027
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 486 457	2 549 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		841 813	806 213
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 369 360	3 537 530
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 263 227	3 602 917
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 263 227	3 602 917
Summa Omsättningstillgångar		12 632 587	7 140 447
Summa Tillgångar		201 322 011	193 537 657

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	130 043 719	127 718 719
Fond för yttre underhåll	4 780 713	4 701 244
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	134 824 432	132 419 963

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-26 029 328	-21 372 651
Årets resultat	-959 635	-4 577 208
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-26 988 963	-25 949 859

Summa Eget kapital	107 835 469	106 470 104
---------------------------	--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		88 922 911	81 830 635
Leverantörsskulder		570 736	814 146
Skatteskulder		12 135	22 749
Övriga kortfristiga skulder		2 681 310	2 645 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 299 450	1 754 767
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		93 486 542	87 067 553

Summa Skulder		93 486 542	87 067 553
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		201 322 011	193 537 657
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 464 099	-1 668 244
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 572 718	1 554 209
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 572 718	1 554 209
Erhållen ränta	11 114	134 948
Erlagd ränta	-2 438 446	-3 052 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	609 484	-3 031 305
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	283 331	-501 240
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-673 348	901 704
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-390 016	400 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 468	-2 630 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 864 933	-2 816 649
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 864 933	-2 816 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 325 000	2 820 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 092 276	-870 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 417 276	1 950 000
Årets kassaflöde	5 771 811	-3 497 491
Likvida medel vid årets början	5 925 475	9 422 965
Likvida medel vid årets slut	11 697 286	5 925 475

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 897 693	4 797 101
	Hyror bostäder	2 432 125	2 403 353
	Hyror övrigt	154 368	102 900
	Övriga primära intäkter	25 739	18 641
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 509 925	7 321 995
	Avgiftsbortfall	0	380
	Hysesbortfall	-313 021	-182 327
	<i>Summa</i>	-313 021	-181 947
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 196 904	7 140 048

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 238 503	458 707
	Övriga sekundära intäkter	16 305	1 013
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 254 808	459 720
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-718 248	-956 696
	Snö och halk-bekämpning	-24 075	-25 000
	Reparationer	-577 873	-335 058
	Planerat underhåll	0	-90 875
	Försäkringsskador	-1 584 077	-2 069 216
	El	-429 622	-414 441
	Uppvärmning	-1 491 484	-1 785 620
	Vatten	-845 328	-641 858
	Sophämtning	-337 244	-294 579
	Fastighetsförsäkring	-294 697	-34 949
	Kabel-TV och bredband	-11 293	-10 832
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-222 466	-213 680
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-17 963	-17 436
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 554 369	-6 890 240
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 903	-27 536
	Administrationskostnader	-157 650	-67 769
	Extern revision	-33 500	-52 716
	Konsultkostnader	0	-3 625
	Medlemsavgifter	0	0
	Föreningsverksamhet	-18 495	-31 802
	Övriga förvaltningskostnader	-93 316	-79 454
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-342 864	-262 901

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-173 100	-176 400
	Löner och övriga ersättningar	-220 800	-246 624
	Sociala avgifter	-123 763	-137 638
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-517 663	-560 661
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 424 475	-3 041 501
	Övriga räntekostnader	-14 032	-2 410
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 438 507	-3 043 912
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 420 939	155 420 939
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 143 104	37 143 104
	Årets investeringar	5 552 541	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	198 116 584	192 564 043
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 983 482	-7 429 272
	Årets avskrivningar	-1 572 718	-1 554 209
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 556 199	-8 983 482
	<i>Utgående redovisat värde</i>	187 560 385	183 580 561
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	606 000	849 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	26 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	263 000	307 000
	<i>Summa</i>	79 469 000	106 356 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 460 000	94 460 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	94 460 000	94 460 000

Not 9 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2025-12-31 2024-12-31

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	2 816 649	0
Årets investeringar	3 864 932	2 816 649
Omklassificering till byggnad	-5 552 541	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 129 040	2 816 649

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 434 059	2 322 558
Övriga fordringar	52 398	226 733
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 486 457	2 549 291

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,54%	2026-03-31	21 979 393	870 000
Danske Bank	2,54%	2026-03-31	17 994 776	0
Danske Bank	2,54%	2026-03-31	19 198 742	0
Danske Bank	2,54%	2026-03-31	29 750 000	500 000
			88 922 911	1 370 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	88 922 911
Kortfristig del	88 922 911
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 370 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,54%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	676 465	644 449
Upplupna räntekostnader	11 412	11 351
Övriga upplupna kostnader	611 573	1 098 967
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 299 450	1 754 767

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-05-28.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Domarebacken 4-16

Org.nr 769635-0755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Domarebacken 4-16 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysningar av särskild betydelse

Som noterat i förvaltningsberättelsen under avsnittet Väsentliga händelser under räkenskapsåret har föreningsstämman vid två stämhotillfällen beslutat att anta HSB:s normalstadgar. Antagandet av dessa stadgar innebär att föreningen ansöker om medlemskap i HSB Södertörn. Medlemskapet har dock inte beviljats än och fram till det sker gäller föreningens stadgar som registrerades hos bolagsverket 2017-08-01.

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 de 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. De upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Domarebacken 4-16 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Domarebacken 4-16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580967103**

Amela Harambasic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 16:01:33



Ferhan Seda Ayata

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 11:34:25



Jasmin Acil

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 13:33:28



Arasn Abdalrazaq Mahmood Shekhani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 11:35:33



Christer Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 12:41:46



Anders Karlén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 16:54:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Domarebacken 4-16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557581037321**

Anders Karlén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 16:52:54



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.