

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Domarebacken 4-16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Amela Harambasic	Ordförande
Diren Dag	Ledamot
Zouhair Chekri Kassem	Ledamot
Christer Nilsson	Ledamot
Daniel Njuguna	Ledamot
Habteab Gebreselassie Tesfay	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Micaela Karlström	Ordinarie Extern	Moore Allegretto
-------------------	------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Albyberget 12 och 13	2018	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 2 flerbostadshus.

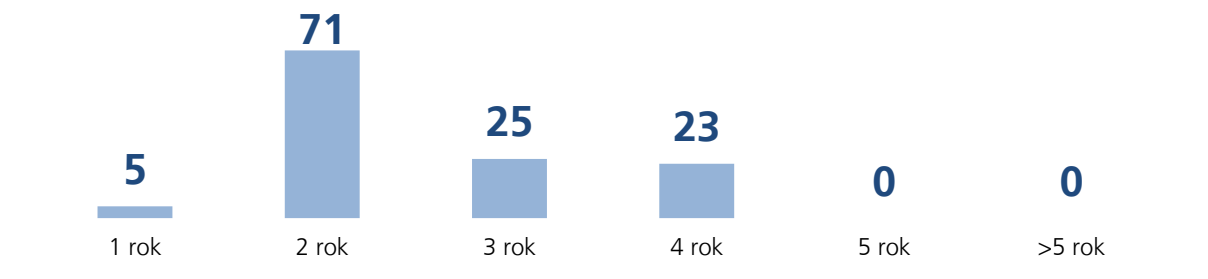
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 023 m², varav 8 840 m² utgör boyta och 183 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 34 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugan 1	Domarebacken 8
Tvättstugan 2	Domarebacken 14
Föreningslokal	Domarebacken 4
Cykelrum	Domarebacken 4 - gård
Cykelrum	Domarebacken 14 - gård

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus Domarebacken 14	2022	målning av väggarna efter branden
OVK	2021	OVK kontroll måste utföras under 2021
Byte av tvättmaskiner	2020	Inköp av tvättmaskiner i tvättstugan 2 - Domarebacken 14
Renorening av grovsoprummen	2020	Domarebacken 10 och 12
3 stammar kvarstår	2020	Domarebacken 4, 6 och 8
Renovering av tvättstugor	2020	Domarebacken 8 och 14. Hel målning utav tak samt vägar, byte av inredörrar, klinkers på golv tvättstuga 14
Relining	2019	2019-2020 Hembla kommer att genomföra relining av fastigheten, enligt avtal vid kontraktskrivning. När överlåtelsen skedde.
Byte av lysrörsarmaturer	2019	Utbyte av gamla lysrörsarmaturer, i, till energisnålare alternativ.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tekniskförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
HISS	St. Eriks Hiss

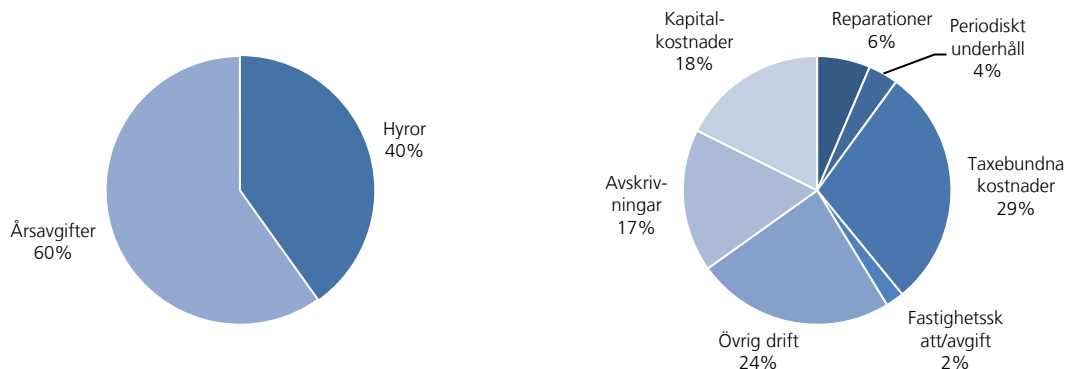
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 365 992	9 249 864
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 837 698	6 902 821
Finansiella intäkter	5 876	618
Minskning kortfristiga fordringar	0	50 408
Medlemsinsatser	3 085 000	3 185 000
Ökning av långfristiga skulder	0	8 774 920
	9 928 574	18 913 767
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 861 389	4 495 125
Finansiella kostnader	1 591 209	1 207 898
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	113 000
Ökning av kortfristiga fordringar	95 181	0
Minskning av långfristiga skulder	3 793 420	0
Minskning av kortfristiga skulder	213 925	12 981 616
	11 555 125	18 797 639
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 739 441	9 365 992
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 626 552	116 128

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	461	451	438	437
Hyror/m ² hyresrättsyta	14 803	15 768	16 765	17 473
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 867	10 296	9 303	9 841
Elkostnad/m ² totalyta	54	44	40	25
Värmekostnad/m ² totalyta	146	128	102	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	51	51	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	176	134	148	198
Soliditet (%)	53	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 163	-285	-220	-533
Nettoomsättning (tkr)	6 832	6 902	6 963	7 088

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 840 m² bostäder och 183 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	113 634 979	2 556 700	0	111 078 279
Upplåtelseavgifter	2 341 740	528 300	0	1 813 440
Fond för yttre underhåll	4 901 942	106 356	-99 242	4 894 828
S:a bundet eget kapital	120 878 661	3 191 356	-99 242	117 786 547
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 142 774	-106 356	-185 746	-15 850 672
Årets resultat	-2 163 234	-2 163 234	284 988	-284 988
S:a fritt eget kapital	-18 306 008	-2 269 590	99 242	-16 135 660
S:a eget kapital	102 572 653	921 766	0	101 650 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 163 234
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 036 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 356
summa balanserat resultat	-18 306 008

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	322 535
att i ny räkning överförs	-17 983 473

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 831 623	6 902 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 075	405
Summa rörelseintäkter		6 837 698	6 902 821
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 854 521	-3 318 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-637 305	-884 560
Personalkostnader	Not 6	-369 564	-292 093
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 554 209	-1 485 404
Summa rörelsekostnader		-7 415 599	-5 980 529
RÖRELSERESULTAT		-577 901	922 292
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 876	618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 591 209	-1 207 898
Summa finansiella poster		-1 585 333	-1 207 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 163 234	-284 988
ÅRETS RESULTAT		-2 163 234	-284 988

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	186 688 975	188 243 184
Summa materiella anläggningstillgångar	186 688 975	188 243 184
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	186 688 975	188 243 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	231 090	108 354
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 479 269	2 640 218
Summa kortfristiga fordringar	1 710 360	2 748 572
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 342 857	6 836 015
SBC klientmedel i SHB	0	0
Summa kassa och bank	6 342 857	6 836 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 053 217	9 584 587
SUMMA TILLGÅNGAR	194 742 192	197 827 772

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 976 719	112 891 719
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 901 942	4 894 828
Summa bundet eget kapital		120 878 661	117 786 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 142 774	-15 850 672
Årets resultat		-2 163 234	-284 988
Summa fritt eget kapital		-18 306 008	-16 135 660
SUMMA EGET KAPITAL		102 572 653	101 650 887
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	66 352 965	90 146 385
Summa långfristiga skulder		66 352 965	90 146 385
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 870 000	870 000
Leverantörsskulder		318 508	647 730
Skatteskulder		22 054	201 952
Övriga skulder		3 918 819	3 597 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	687 194	712 837
Summa kortfristiga skulder		25 816 574	6 030 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 742 192	197 827 772

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 073 840	3 987 806
Hyror bostäder	2 708 941	2 885 564
Hyror förråd	20 820	20 820
Hyresrabatt	-3 680	-3 680
Överlåtelse/pantsättning	18 837	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 845	11 900
Öresutjämning	20	6
	6 831 623	6 902 416

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 500	0
Övriga intäkter	4 575	405
	6 075	405

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	49 920	44 652
	Fastighetskötsel gård beställning	43 686	79 576
	Snöröjning/sandning	30 112	21 289
	Städning entreprenad	61 251	45 938
	Städning enligt beställning	63 064	21 938
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 644	0
	Hissbesiktning	0	1 404
	Serviceavtal	6 316	6 000
	Förbrukningsmateriel	35 099	23 109
	Störningsjour och larm	53 725	5 330
	Fordon	500	0
		354 316	249 235
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 842	6 591
	Hyreslägenheter	1 230	0
	Brf Lägenheter	0	20 813
	Gemensamma utrymmen	21 501	0
	Tvättstuga	7 204	37 999
	Sophantering/återvinning	16 278	0
	Entré/trapphus	6 226	30 543
	Lås	16 537	10 058
	Installationer	0	8 250
	VVS	137 192	33 256
	Värmeanläggning/undercentral	24 593	2 030
	Ventilation	0	4 663
	Elinstallationer	49 539	31 409
	Hiss	174 359	90 749
	Fönster	0	6 582
	Balkonger/altaner	28 388	2 350
	Skador/klotter/skadegörelse	62 318	0
	Vattenskada	16 288	23 277
		574 495	308 570
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	99 242
	Entré/trapphus	4 130	0
	VVS	90 344	0
	Värmeanläggning	63 998	0
	Hiss	164 063	0
		322 535	99 242
	Taxebundna kostnader		
	El	487 657	397 973
	Värme	1 315 348	1 153 254
	Vatten	570 955	463 772
	Sophämtning/renhållning	240 123	276 806
		2 614 083	2 291 805
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	206 259	171 922
	Självrisk	573 400	0
	Bredband	9 518	9 172
		789 177	181 094
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	199 916	188 526
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 854 521	3 318 473

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 501	2 815
	Juridiska åtgärder	50 031	105 600
	Inkassering avgift/hyra	31 166	19 110
	Hysesförluster	90	20 892
	Revisionsarvode extern revisor	25 244	26 156
	Föreningskostnader	2 000	14 075
	Styrelseomkostnader	300	0
	Studieverksamhet	0	3 125
	Förvaltningsarvode	288 098	281 944
	Förvaltningsarvoden övriga	73 194	68 031
	Administration	38 095	160 186
	Korttidsinventarier	0	8 450
	Konsultarvode	126 586	174 176
		637 305	884 560

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	94 600	37 465
	Löner	184 800	184 800
	Sociala kostnader	90 164	69 828
		369 564	292 093

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 554 209	1 485 404
		1 554 209	1 485 404

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	192 564 043	192 451 043
	Nyanskaffningar	0	113 000
	Utgående anskaffningsvärde	192 564 043	192 564 043
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 320 859	-2 835 455
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 554 209	-1 485 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 875 068	-4 320 859
	Planenligt restvärde vid årets slut	186 688 975	188 243 184
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 143 104	37 143 104
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 454 000	59 454 000
	Taxeringsvärde mark	19 907 000	19 907 000
		79 361 000	79 361 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 600 000	78 600 000
	Lokaler	761 000	761 000
		79 361 000	79 361 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	79 841	110 241
	Klientmedel hos SBC	1 395 242	1 814 833
	Räntekonto hos SBC	4 186	715 144
		1 479 269	2 640 218
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 894 828	5 312 441
	Reservering enligt stadgar	106 356	79 000
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-99 242	-496 613
	Vid årets slut	4 901 942	4 894 828

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Danske Bank	1,690 %	24 371 893	25 567 004	2025-03-31
Danske Bank	1,490 %	20 000 000	20 074 545	2023-01-31
Danske Bank	1,410 %	42 851 072	45 374 836	2024-0-02
Summa skulder till kreditinstitut		87 222 965	91 016 385	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 870 000	-870 000	
		66 352 965	90 146 385	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 872 965 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	94 460 000	94 460 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	84 766	132 066
Sociala avgifter	26 600	41 495
Ränta	12 279	4 493
Avgifter och hyror	6 899	534 783
A	556 650	0
	687 194	712 837

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Botkyrka den / 2023

Amela Harambasic
Ordförande

Diren Dag
Ledamot

Zouhair Chekri Kassem
Ledamot

Christer Nilsson
Ledamot

Daniel Njuguna
Ledamot

Habteab Gebreelassie Tesfay
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Micaela Karlström
Auktoriserad revisor