

Årsredovisning
för
Brf Domarringen 1

769600-4428

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Domarringen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen förvärvade 1997-12-15 fastigheten Domarringen 1 i Huddinge kommun. Fastigheten färdigställdes år 1999 och har fått värdeår 1999.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Försäkringen inkluderar styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan.

Föreningen består av ett flerbostadshus i 4 till 6 våningar med totalt 137 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 31 st. 1 rum och kök
- 46 st. 2 rum och kök
- 50 st. 3 rum och kök
- 7 st. 4 rum och kök
- 3 st. 5 rum och kök

Den totala ytan är ca 10 011 kvm varav 9018 kvm avser bostadsrätter och 993 kvm lokaler. Föreningen disponerar 99 parkeringsplatser varav 26 st i varmgarage, 29 st i kallgarage och 44 utomhusplatser. Dessutom finns ett antal mc- och elmopedplatser i varmgaraget.

I fastigheten finns också 3 tvättstugor, en föreningslokal samt en bastu som medlemmarna kan bruka. Ett utrymme vid soprummet är iordningställt för förvaring av hjul.

Föreningens adress: Rådstuguvägen 9, 141 35 Huddinge
E-post: styrelsen@domarringen.se

Hemsida: www.domarringen.se

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2014 av Princip Redovisning AB.
All parkeringsadministration hanteras av Princip Redovisning AB.
Föreningen har avtal med Securitas Bevakning AB - Jourmontör, om akutlarm vidarebefordras för åtgärd.
Ring Roffe Hus & Trädgård sköter den tekniska förvaltningen och trädgården sedan 2010.
Avtal med KONE för service av hissar.
Landeskog Minischakt AB anlitas för snöröjning och sandning.
Föreningen har avtal med Tele2 beträffande TV utbudet och med Ownit beträffande bredband.
Fjärrvärme från Södertörns Fjärrvärme AB.
Avtal gällande renhållning med SRV Återvinning AB.
Avtal gällande städning från Olsson Städ & Konsult AB.
Serviceavtal gällande garageporten med Hörmann Svenska AB.

Fastighetsskatt:

Fastighetsavgift för 2023, baserat på antal lägenheter, blev 217 693 kr (208 103 kr) och fastighetsskatt för lokaldelen 55 790 kr (55 790 kr).

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av filter bakom radiatorer i lägenheterna.
- Startade Grannsamverkan för flerbostadshus.
- Styrelseledamot deltagit i temakväll om krisberedskap.
- Införde portalen Realnode, som kommunikationskanal till medlemmarna.
- Städ dagar 6 maj och 21 oktober.
- Städning av varmgaraget 6 maj
- Sofforna på gården oljades in.
- Rensning av cyklar i skyddsrummen 21 oktober.
- Föreningsstämma 16 maj
- Fönstertvätt allmänna utrymmen.
- Målning av parkeringsplatserna
- Underhållsplan för skyddsrummen togs fram.
- Offert för laddboxar från Vattenfall/Incharge erhöles.
- Påbörjat diskussion kring byte av hissar då planering av byte måste starta.
- Problem med råttor på gården. Anticimex hanterar fällor.
- Målning av spaljéer/överliggare på halva gården (port 1-7).
- Målning av grinden.
- Bytt belysning i portiken till LED och rörelsestyrning.
- Ny sandlåda monterad.
- Trygghetsvandring med Närpolisen, kommunen och fastighetsbolaget.
- Elmätarna till lägenheterna och garaget har bytts ut av Vattenfall.
- Arbeten mot Byggena Udden 8 och Tingshuset 2

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 25 % from 2024-01-01.

Systematiskt brandskyddsarbete SBA

- Uppföljning av punkter från brandskyddsbesiktningen (2021).
- Skyltar för Räddningsväg vid grinden och inne på gården.
- Tillsyn av trapphus, garage och lokalen har genomförts vid fem tillfällen enligt ”Checklistan”.
- Genomgång av brandskyddsfrågor i samband med diskussion kring laddboxar.

Föreningens yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll blir, enligt Vård och Underhållsplan för år 2023 450 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemmar:

Föreningen hade vid årets början 181 medlemmar och vid årets slut 181.

Överlåtelser:

Under året har 16 st överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har under 2023 hållit 13 st protokollförda sammanträden. Sedan föregående ordinarie föreningsstämma 2023-05-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jan Thorsén	Ledamot (ordförande)
Eva Åkerlöf	Ledamot
Andreas Agerstig	Ledamot
Leif Levander	Ledamot
Robert Aldén	Ledamot

Åsa Bergquist	Suppleant
Wivi-Anne Westling	Suppleant

Revisor

Fredrik Dellström
Stromson Revisionsbyrå

Valberedning

Vakant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 395	6 425	6 429	5 975
Resultat efter finansiella poster	791	567	1 153	1 067
Soliditet (%)	52,2	50,6	50,5	50,0
Ränta per kvm bostadsyta	66	54	55	62
Amortering per kvm bostadsyta	444	0	0	117
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	647	648	648	617
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 374	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 076	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	136	0	0	0
Räntekänslighet (%)	10,9	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,2	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Tidigare nyckeltal "Avg. per kvm bostadsyta" har numera rubriken "Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt".

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 995 000	4 782 417	20 568 577	567 052	70 913 046
Disposition av föregående års resultat:		450 000	117 052	-567 052	0
Årets resultat				791 307	791 307
Belopp vid årets utgång	44 995 000	5 232 417	20 685 629	791 307	71 704 353

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 685 629
årets vinst	791 307
	21 476 936

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	450 000
	21 026 936
	21 476 936

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		6 394 940	6 424 941
Övriga rörelseintäkter		69 348	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 464 288	6 424 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 879 261	-4 186 510
Övriga förvaltningskostnader	4	-377 322	-371 849
Personalkostnader	5	-196 195	-177 111
Avskrivningar		-640 974	-640 974
Summa rörelsekostnader		-5 093 752	-5 376 444
Rörelseresultat		1 370 536	1 048 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 279	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-597 508	-481 445
Summa finansiella poster		-579 229	-481 445
Resultat efter finansiella poster		791 307	567 052
Resultat före skatt		791 307	567 052
Årets resultat		791 307	567 052

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

131 480 744

132 121 718

Summa materiella anläggningstillgångar

131 480 744

132 121 718

Summa anläggningstillgångar

131 480 744

132 121 718

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 375 658

1 040 174

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 264

29 668

Summa kortfristiga fordringar

1 381 922

1 069 842

Kassa och bank

Kassa och bank

4 458 893

6 878 484

Summa kassa och bank

4 458 893

6 878 484

Summa omsättningstillgångar

5 840 815

7 948 326

SUMMA TILLGÅNGAR

137 321 559

140 070 044

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 995 000	44 995 000
Fond för yttre underhåll		5 232 417	4 782 417
Summa bundet eget kapital		50 227 417	49 777 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 685 629	20 568 577
Årets resultat		791 307	567 052
Summa fritt eget kapital		21 476 936	21 135 629
Summa eget kapital		71 704 353	70 913 046
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	38 958 828	56 208 828
Summa långfristiga skulder		38 958 828	56 208 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	23 850 000	10 600 000
Förskott från kunder		0	438
Leverantörsskulder		291 796	246 950
Skatteskulder		537 376	481 226
Övriga skulder		5 250	9 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 973 956	1 610 331
Summa kortfristiga skulder		26 658 378	12 948 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 321 559	140 070 044

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 370 536	1 048 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		640 974	640 974
Erhållen ränta		18 279	0
Betald ränta		-597 508	-481 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 432 281	1 208 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-271 464	38 327
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 616	-29 691
Förändring av leverantörsskulder		44 846	13 199
Förändring av kortfristiga skulder		415 361	61 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 580 408	1 291 684
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000 000	0
Årets kassaflöde		-2 419 592	1 291 684
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 878 484	5 586 800
Likvida medel vid årets slut		4 458 892	6 878 484

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.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Styrelsen har för avsikt att amortera del av de lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år	Antal år
Byggnad	0,5	200

Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter	5 831 156	5 831 157
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	515 802	538 664
Övriga intäkter	47 981	55 120
Försäkringsersättning	5 658	0
Ersättning elstöd	63 690	0
	6 464 287	6 424 941

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och internet/bredband.

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	245 742	159 583
Gård	123 415	63 105
Städning	176 406	160 716
Snöröjning/sandning	136 864	121 832
Hiss	158 358	160 594
Portar	7 116	13 346
Dörrar och lås	15 870	8 985
Tvättstuga	68 706	22 540
Fastighetsförsäkring	252 991	219 655
El	270 326	352 087
Fjärrvärme	1 212 824	1 113 068
Vatten	211 163	168 908

Renhållning	313 507	273 408
Kabel-TV och bredband	277 746	368 715
Fastighetsskatt/avgifter	273 483	263 893
VVS	0	80 824
Övriga driftskostnader	41 644	47 911
Stamspolning	9 166	123 069
Obligatorisk ventilationskontroll VVS	0	91 875
Vattenskada	35 824	344 517
Underhåll gemensamma utrymmen	48 110	27 878
	3 879 261	4 186 509

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Datakommunikation	10 475	10 787
Porto	12 211	10 799
Revisionsarvode	27 481	26 700
Medlems- och styrelsemöten	10 645	19 859
Arvode för ek. förvaltning	225 630	187 515
Bankkostnader	6 154	7 889
Övriga förvaltningskostnader	84 726	108 300
	377 322	371 849

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	157 500	144 900
Arbetsgivaravgifter	38 695	32 211
	196 195	177 111

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	593 417	478 661
Räntekostnader för skatter och avgifter	4 091	2 784
	597 508	481 445

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 605 164	146 605 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 605 164	146 605 164
Ingående avskrivningar	-14 483 446	-13 842 472
Årets avskrivningar	-640 974	-640 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 124 420	-14 483 446
Utgående redovisat värde	131 480 744	132 121 718
Taxeringsvärden byggnader	152 607 000	152 607 000
Taxeringsvärden mark	77 972 000	77 972 000
	230 579 000	230 579 000
I anskaffningsvärden ingår mark med 20 550 000		

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som löper med förfalldatum under år 2024 redovisas som kortfristig del av lån.

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, ränta 0,55 bundet till 2024-09-30	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek, ränta 0,79 bundet till 2024-10-30	6 550 000	6 550 000
SEB, ränta 3,61 förfalldag 2024-03-28	6 600 000	9 600 000
Stadshypotek, ränta 0,65 bundet till 2025-03-01	22 603 000	22 603 000
Stadshypotek, ränta 0,65 bundet till 2025-03-01	14 855 828	14 855 828
Stadshypotek, ränta 0,62 bundet till 2025-03-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek, ränta 0,84 förfalldag 2023-06-30	0	1 000 000
Kortfristig del av lån	-23 850 000	-10 600 000
	38 958 828	56 208 828

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	101 700 000	101 700 000
	101 700 000	101 700 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Huddinge den

Jan Thorsén
Ordförande

Eva Åkerlöf
Ledamot

Andreas Agerstig
Ledamot

Leif Levander
Ledamot

Robert Aldén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå KB

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2024



00 ÅR 2023 Brf Domarringen 1.pdf
(143643 byte)
SHA-512: fc06963178f45e37a4a7e1ffb5249a8353bf6
ae26fe3a0efbcc6fb1371f5d182e397e9e2f16beba85b6
e61a9d09ef7f8e366fbaf0f68f23a8c616a56d5af7e3d

Underskrifter

2024-04-18 13:26:33 (CET)



Jan Thorsén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-18 14:59:47 (CET)



Eva Åkerlöf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-20 11:51:09 (CET)



Andreas Agerstig

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 09:59:13 (CET)



Leif Levander

Undertecknat med SMS

2024-04-21 12:11:35 (CET)



Robert Henrik Michel Aldén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 18:51:54 (CET)



Fredrik Dellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3759491bed3f7ef6158c8d5cff6aace66683f2e2230ee44b36767367d3ed2c837b27a5647b5b2c6a766d5c0a267ad9d3ceade89d927e11a33a0c1e56daa5bee8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.