

Styrelsen för

BRF DOMHERREN 3

Org nr 769613-4894

får härmed avge följande

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt och resultatdisposition	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	5-6
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Domherren 3 bildades och registrerades den 29 nov år 2005, och har sedan dess varit vilande fram till föreningens förvärv av 3 fastigheter, den 1 juni 2009. De tre fastigheterna är Näsby Allé 8, 10 och 12 i Täby.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Michael Jutterström	Ordförande
Håkan Johansson	Kassör
Per-Johan Åstrand	Ledamot
Julia Ljungberg	Suppleant
Ann Winge Lönn	Suppleant

Michael Jutterström och Håkan Johansson har varit firmatecknare.

För räkenskapsåret har Thommy Sirén varit revisor.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisningen har skötts av Håkan Johansson (kassör). Trappstädning har skötts av ABSS. Gräsklippning har skötts av Hakhed HEM Consulting AB. Snöröjning har skötts av medlemmarna själva. Vi har haft två städdagar, en på våren i samband med årsstämman i maj månad, och en på hösten, oktober månad.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem sammanträden och ordinarie föreningsstämma hölls 13 maj 2023.

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Föreningen äger 3 fastigheter med 17 bostadslägenheter på totalt 1281 m², plus 2 butikslokaler, 2 garage, 2 lagerlokaler och 1 föreningslokal med tillhörande kontor. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor

Årsavgifter

Årsavgiften har höjts 7,5 % den 1/1 2024. Hyror har höjts enligt kontrakt/index.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen installerat totalt 10 stycken laddningsboxar för el/hybridbilar, efter bidrag från Länsstyrelsen blev kostnaden 149.850 kronor, vilket betalades med egna medel

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 217 595	1 038 310	1 009 326	1 010 440	1 005 193
Rörelseresultat	709 255	451 040	505 544	623 206	496 178
Resultat efter finansiella poster	575 938	348 059	398 301	516 959	397 709
Bruttoresultat före skatt	130 604	-249 093	-193 587	-74 928	-180 296
Reparation & underhåll	1 698	8 191	16 239	15 482	8 713
Elkostnad	279 379	318 679	206 589	142 724	188 021
Olja	0	38 473	25 751	0	0
Vatten och avlopp	36 452	35 194	45 187	40 242	37 041
Räntekostnad	147 697	104 071	107 243	106 247	98 469

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	Not €	-3 913 894
Årets resultat		-24 211
Summa		-3 938 105

Förslag till disposition

Återbäring/utdelning	0
Avsättning till reservfond	0
Ianspråktagande av reservfond	0
Ianspråktagande av uppskrivningsfond	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-3 938 105
Summa	-3 938 105

Kommentar till dispositioner

Eftersom föreningen inte gått med överskott 2023, finns det inga medel att avsätta till disposition.

Resultaträkning		2022-01-01	2023-01-01
	Not	2022-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
	1		
Avgifter bostad rätt		785 100	890 580
Hysesintäkter lokal		208 510	227 040
Övriga rörelseintäkter	2	44 700	99 975
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		1 038 310	1 217 595
<i>Rörelsekostnader</i>			
Vatten & Avlopp, Roslagsvatten AB		-35 194	-36 452
Renhållning		-23 312	-23 100
Gräsklippning		-13 087	-18 970
Trappstädning		-21 643	-24 540
Rep & Underhåll fastighet		-8 191	-1 698
Fastighetskatt	3	-31 793	-32 303
Försäkring, Sthlm Stads Brandförsäkringskontor		-24 667	-26 756
Övr Fastighetskostn		-1 500	-2 601
El		-318 679	-279 379
Olja		-38 473	0
Förbrukningsinventarier		-2 248	-2 908
Förbrukningsmaterial		-6 876	-2 864
Trädgårdsmaterial		-1 036	-4 284
Konsultarvoden, föreningsavg.		0	0
Bankkostnader, Transaktionsavgifter, Pantbrev		-1 643	-1 681
Föreningsavg avdr.gill		0	0
Övr avdr.gill		0	-800
IT-tjänster		-56 970	-50 004
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-587 270	-508 340
RÖRELSERESULTAT		451 040	709 255
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader, Banklån		-104 071	-147 691
Ränteintäkter		1 090	14 374
<i>Summa finansiella poster</i>		-102 981	-133 317
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		348 059	575 938
<i>Avskrivningar</i>			
Nedskrivning av byggnader		-554 442	-554 442
Avskrivning av installationer		-42 710	-45 707
<i>Summa avskrivningar</i>		-597 152	-600 149
ÅRETS RESULTAT		-249 093	-24 211

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och lagfart	4	27 722 087	27 722 087
Ack avskrivn byggnader		-7 294 212	-7 848 654
Maskiner, installationer och värmepumpar		2 135 509	2 285 359
Ack avskrivn installationer		-446 525	-492 232
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 116 859</i>	<i>21 666 560</i>
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda avgifter och hyror avseende 2024		-114 145	-92 400
Plusgiro Nordea		155 901	226 120
Sparkonto Nordea		651 090	914 374
Bankkonto kommande projekt		0	0
Skattekonto		0	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>692 846</i>	<i>1 048 094</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		22 809 705	22 714 654
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		-19 800 359	-19 800 359
Balanserat resultat		3 913 894	3 938 105
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>-15 886 465</i>	<i>-15 862 254</i>
Långfristiga skulder			
Banklån Nordea	5	-6 923 240	-6 852 400
Övriga skulder		0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-6 923 240</i>	<i>-6 852 400</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Förskott kunder		0	0
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		-22 809 705	-22 714 654

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förändrade redovisningsprinciper

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret valt att tillämpa BFNAR 2009:1 "Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar" i stället för bokföringsnämndens allmänna råd.

Avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer

Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt och när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget.

Pågående arbeten och entreprenaduppdrag

Uppdrag till fast pris och uppdrag på löpande räkning har redovisats enligt huvudregeln (successiv vinstavräkning) som innebär att utförda prestationer löpande intäktas i förhållande till uppdragets färdigställandegrad.

Inkomstskatt och uppskjuten skatt

Redovisad inkomstskatt omfattar inkomstskatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor sannolikhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas därmed sammanhängande skatteeffekter direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder redovisas inte som uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper.

	Procent	År
Byggnader och mark	2%	50
Maskiner och installationer	2%	50
Inventarier, verktyg	100%	0

Finansiella anläggningstillgångar

Egetkapitalinstrument har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade

nedskrivningar. Egetkapitalinstrument skrivs ned när en värdenedgång har skett oberoende av om värdenedgången antas vara bestående eller inte och nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar på egetkapitalinstrument återförs när det inte längre finns skäl för dem.

Räntebärande finansiella tillgångar har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Upplupen ränta på räntebärande finansiella tillgångar redovisas i resultaträkningen.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och tagits upp till belopp som beräknas inflyta. Upplupen ränta och nedskrivningar har redovisats i resultaträkningen.

Kassa och bank

Likvida medel i kassa och bank har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och upplupen ränta har redovisats i resultaträkningen.

Avsättningar

Det belopp som redovisas som en avsättning är den bästa uppskattningen av den utbetalning som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar och återföringar av avsättningar redovisas i resultaträkningen.

Långfristiga och kortfristiga skulder

Långfristiga och kortfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och upplupen ränta redovisas i resultaträkningen.

Säkringsredovisning

Realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument som innehas för att säkra kassaflöden för andra poster i balansräkningen redovisas i resultaträkningen när värdeförändringarna på den säkrade posten redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar på säkringsinstrument redovisas i fonden för verkligt värde i eget kapital fram till dess att den verkliga värdeförändringen avseende den säkrade posten redovisas i resultaträkningen.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022	2021	2020	2019
Medlemsavgifter	890 580	785 100	785 100	784 740	784 260
Hyror lokaler	227 040	208 510	181 420	183 120	183 120
Övriga intäkter	99 975	44 700	42 806	42 580	37 813
<i>Summa nettoomsättning</i>	1 217 595	1 038 310	1 009 326	1 010 440	1 005 193

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Stockholms Stads Brandförsvär	37 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 312
Samt el-stöd 61.263 kronor	

Not 3 Taxeringsvärden för byggnader och mark

	2022-01-01	2023-01-01
Näsby Allé 8 och 10	13 200 000	13 200 000
Näsby Allé 12	8 220 000	8 220 000
Totalt taxeringsvärden	21 420 000	21 420 000

Not 4 Byggnader, mark & installationer

	2022	23
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	28 239 788	28 239 788
Inköp fastighet	27 722 087	27 722 087
Inköp maskin & installationer	2 135 509	2 285 359
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	29 857 596	30 007 446
<i>Ingående avskrivningar</i>	-7 143 585	-7 740 737
Årets nerskrivningar byggnader	-554 442	-554 442
Årets avskrivningar installationer	-42 710	-45 707
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 740 737	-8 340 886
Redovisat värde	22 116 859	21 666 560

Alla renoveringar som kan anses öka värdet på fastigheten hamnar på balansräkningen med en avskrivningsplan på 50 år. Knappt 150 000 under 2023

Not 5 Föreningens lån

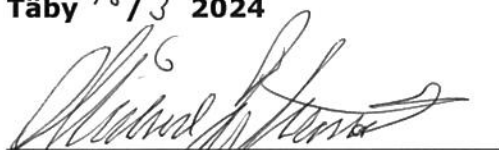
Bank	Belopp	Räntesats	Förfallodag	Amortering
Nordea Hypotek	2 646 700	4,89%	2024-05-15	1,00%
Nordea Hypotek	1 871 800	1,62%	2024-05-22	1,00%
Nordea Hypotek	2 333 900	1,20%	2025-04-16	1,00%

Lån per kvadratmeter uppgår till 5.349,26 kronor (skuld / kvadratmeter bostäder)

Andelstal/ytor

	Antal rum	Yta m2	Andel %
Näsby Allé 8			
1001	3 + kök	84	6,524
1002	3 + kök	84	6,524
1101	5 + kök	112	8,685
1103	1 + kokvrå	22	1,834
1104	3 + kök	90	6,997
Näsby Allé 10			
1001	3 + kök	84	6,524
1002	3 + kök	84	6,524
1101	2 + kök	60	4,760
1102	1 + kokvrå	22	1,834
1104	4 + kök	112	8,685
1105	3 + kök	84	6,587
Näsby Allé 12			
1001	2 + kök	66	5,119
1002	1 + kök	38	3,015
1003	2 + kök	66	5,119
1101	5 + kök	145	11,230
1102	1 + kök	38	3,044
1103	4 + kök	90	6,995
Totalt		1 281	100

Täby 15/3 2024



Michael Jutterström
Styrelsens ordförande



Håkan Johansson
Ledamot/Kassör



Per-Johan Åstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 27/3 2024



Thommy Sirén, Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Domherren 3, organisationsnummer 769613-4894

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Domherren 3 samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Domherren 3's finansiella ställning per den 31/12 2023. Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Täby 27/3 2024



.....
Thommy Sirén, revisor

Budget Brf Domherren 3, 2024

Intäkter

Avgifter	890 580
Hyra	250 020
Övrigt	5 000
Totalt intäkter	1 145 600

Kostnader

Vatten och avlopp	37 000
Renhållning	17 500
Gräsklippning	12 000
Trappstädning	22 000
Rep och underhåll	10 000
Fastighetsskatt	36 500
Försäkring fastighet	26 000
Övr fastighetskostnader	10 000
Hyra maskiner	0
El	275 000
Olja	0
Förbrukningsinventarier	2 000
Trädgårdsmaterial	5 000
IT-tjänster	20 000
Bankkostnader	2 000
Totalt kostnader	475 000

Resultat före avskrivningar 670 600

Avskrivningar

Byggnader	590 000
Installationer	60 000

Resultat efter avskrivningar 20 600

Räntor - 179 500

Resultat - 158 900