



Välkommen till årsredovisningen för Brf Domherren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fästställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Smedjebacken.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domherren 5	1946	Smedjebacken

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945-1946

Värdeåret är 1946

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1539 kvm. Byggnadernas totalyta är 1539 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Enberg	Ordförande
Rågher Thelin	Styrelseledamot
Ronny Hans Åke Lindström	Styrelseledamot
Sven Erik Bernhard Nyqvist	Styrelseledamot
Ahmed Reshad Ahunzada	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Birgitta Thorberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023 • Byte av armaturer belysningssystem till LED vind och utebelysning
- 2022 • Påfyllnad utav grus på gården
- 2019 • Byte av värmeväxlare
- 2018 • Byte av dörrar
- 2016 • Reparation av kontor
- 2013 • Montering av ett tredje glas i befintliga fönster
- 2010 • Renovering av avloppssystem
- 2009-2010 • Renovering av elsystem
- 2002 • Omputsning av fasad
Nya balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Trappstäd	Bergslagens Städservice
Snöskötning och sandning	Peter Nyqvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 230 066	1 180 326	1 181 047	1 181 190
Resultat efter fin. poster	252 524	262 446	260 113	316 925
Soliditet (%)	86	-	-	-
Yttre fond	664 121	648 725	633 329	621 239
Taxeringsvärde	6 409 000	6 409 000	4 030 000	4 030 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	243	360	634	740
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	255	360	634	740
Sparande per kvm totalyta, kr	238	249	250	288
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	88	13	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	119	191	180
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	70	80	75
Energikostnad per kvm totalyta, kr	315	276	284	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,33	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	28 355	-	-	28 355
Fond, yttre underhåll	648 725	-	15 396	664 121
Balanserat resultat	2 191 993	262 446	-15 396	2 439 044
Årets resultat	262 446	-262 446	252 524	252 524
Eget kapital	3 131 520	0	252 524	3 384 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 454 439
Årets resultat	252 524
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-15 396
Totalt	2 691 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	2 691 568

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 230 066	1 180 326
Övriga rörelseintäkter	3	2 420	12 559
Summa rörelseintäkter		1 232 486	1 192 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-726 328	-673 434
Övriga externa kostnader	8	-81 635	-88 878
Personalkostnader	9	-45 460	-31 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 448	-120 861
Summa rörelsekostnader		-966 870	-914 210
RÖRELSERESULTAT		265 616	278 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 895	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 987	-17 337
Summa finansiella poster		-13 092	-16 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		252 524	262 446
ÅRETS RESULTAT		252 524	262 446

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 14, 16	2 837 889	2 950 149
Maskiner och inventarier	12	3 752	4 940
Summa materiella anläggningstillgångar		2 841 641	2 955 089
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 841 641	2 955 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 718	1 684
Övriga fordringar	13	436 363	421 013
Summa kortfristiga fordringar		451 081	422 697
Kassa och bank			
Kassa och bank		649 479	466 741
Summa kassa och bank		649 479	466 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 100 561	889 439
SUMMA TILLGÅNGAR		3 942 201	3 844 527

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 355	28 355
Fond för yttre underhåll		664 121	648 725
Summa bundet eget kapital		692 476	677 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 439 044	2 191 993
Årets resultat		252 524	262 446
Summa fritt eget kapital		2 691 568	2 454 440
SUMMA EGET KAPITAL		3 384 044	3 131 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	228 924	391 676
Summa långfristiga skulder		228 924	391 676
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		162 752	162 752
Leverantörsskulder		51 495	43 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	114 987	114 613
Summa kortfristiga skulder		329 234	321 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 942 201	3 844 527

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	265 616	278 675
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	113 448	120 861
	379 064	399 536
Erhållen ränta	4 895	1 109
Erlagd ränta	-21 040	-13 084
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 919	387 560
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 158	-5 204
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 955	-32 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 716	349 754
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-162 752	-422 064
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 752	-422 064
ÅRETS KASSAFLÖDE	193 964	-72 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	872 568	944 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 066 532	872 568

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Domherren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 %
Byggnad	1,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 180 851	1 135 542
Hysesintäkter lokaler	6 240	6 240
Hysesintäkter p-plats	31 224	28 723
Hyrör reklamplats/antennplats	6 240	6 240
Dröjsmålsränta	103	0
Pantsättningsavgift	1 575	3 623
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämning	-1	-42
Summa	1 230 066	1 180 326

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	5 008	0
Övriga intäkter	-2 588	12 559
Summa	2 420	12 559

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 785	0
Städning enligt avtal	31 000	26 000
Städning utöver avtal	0	6 000
Gårdkostnader	3 415	3 365
Gemensamma utrymmen	0	220
Snöröjning/sandning	7 415	16 069
Serviceavtal	7 560	7 540
Fordon	0	851
Förbrukningsmaterial	303	7 247
Summa	88 478	67 292

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	360	0
Trapphus/port/entr	2 875	0
Dörrar och lås/porttele	0	11 973
VVS	591	4 182
Värmeanläggning/undercentral	13 815	0
Mark/gård/utemiljö	0	43 763
Summa	17 641	59 918

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	36 098	134 913
Uppvärmning	312 263	183 095
Vatten	135 684	107 000
Sophämtning/renhållning	58 686	47 979
Summa	542 731	472 987

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 651	38 287
Kabel-TV	10 245	9 451
Bredband	9 017	10 104
Fastighetsskatt	11 565	15 396
Summa	77 478	73 238

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	10 313
Inkassokostnader	1 489	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	574
Revisionsarvoden extern revisor	6 875	6 875
Fritids och trivselkostnader	376	1 308
Föreningskostnader	4 271	450
Förvaltningsarvode enl. avtal	55 140	53 600
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	4 112	10 588
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
Summa	81 635	88 878

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	5 460	1 037
Summa	45 460	31 037

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	17 987	17 237
Övriga räntekostnader	0	100
Summa	17 987	17 337

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 988 704	4 988 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 988 704	4 988 704
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 038 555	-1 926 300
Årets avskrivning	-112 260	-112 255
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 150 815	-2 038 555
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 837 889	2 950 149
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 000</i>	<i>55 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 132 000	5 132 000
Taxeringsvärde mark	1 277 000	1 277 000
Summa	6 409 000	6 409 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 925	154 925
Utgående anskaffningsvärde	154 925	154 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-149 985	-141 378
Avskrivningar	-1 188	-8 607
Utgående avskrivning	-151 173	-149 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 752	4 940

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 497	14 204
Skattefordringar	4 814	983
Klientmedel	0	127 708
Transaktionskonto	61 332	0
Borgo-räntekonto	355 720	278 118
Summa	436 363	421 013

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-11-25	3,76 %	391 676	554 428
Summa			391 676	554 428
Varav kortfristig del			162 752	162 752

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	1 350	4 403
Uppl kostnad arvoden	8 000	8 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 514	2 514
Förutbet hyror/avgifter	103 123	99 696
Summa	114 987	114 613

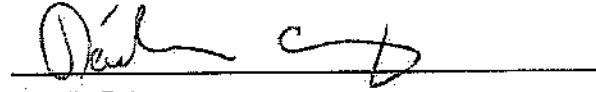
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 830 000	2 830 000

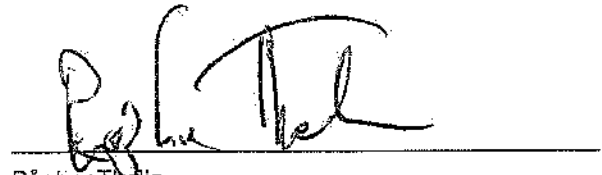
Underskrifter

Smedjebacken, 2024-04-30

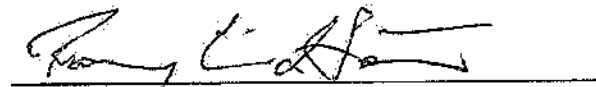
Ort och datum



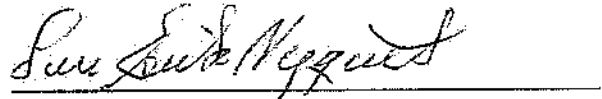
Pernilla Enberg
Ordförande



Rågher Thelin
Styrelseledamot

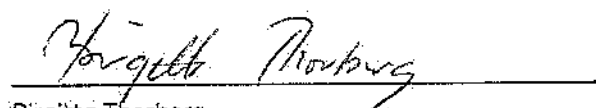


Ronny Hans Åke Lindström
Styrelseledamot



Sven Erik Bernhard Nyqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 3 - 5 - 2024



Birgitta Thorberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Domherren
organisationsnummer 783800-0243

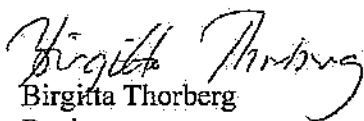
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Domherren för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Ludvika den 3 maj 2024


Birgitta Thorberg
Revisor