

Årsredovisning
för
Brf Domarringen 1
769600-4428

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Domarringen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning
Parkeringsadministration
Teknisk förvaltning
Trädgård
Snöröjning och sandning
Städning
Hisservice
TV
Bredband
Fjärrvärme
Renhållning
Sanering av skadedjur

Princip Redovisning AB.
Princip Redovisning AB
Ring Roffe Hus & Trädgård
Ring Roffe Hus & Trädgård
Landeskog Minischakt AB
Olsson Städ & Konsult AB
KONE
Tele2
Ownit
Södertörns Fjärrvärme AB
SRV Återvinning AB.
Anticimex

Securitas Bevakning AB - Jourmontör, om akutlarm vidarebefordras för åtgärd.
Serviceavtal gällande garageporten med Hörmann Svenska AB.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av laddningsmöjlighet för elbilar/laddhybrider 21 platser.
- Civilförsvarsföreningen i Huddinge besökte vår förening och träffade boenden angående krisberedskap.
- Genomgång av föreningens krisberedskap och bildande av en Krisberedskapsgrupp, som tog fram ett beskrivande dokument för föreningen. Inköp av nödradio och lykta.
- Skyddsrummen har fått skyltar med maximalt antal personer, som samtidigt får vistas i rummet.
- Offerter för byte av hissar. Tecknat avropsavtal med Kone.
- Kone byte hissen i Port 1 (klart i november).
- Nödtelefonerna i hissarna byttes ut av Kone, när Telia släckte ner kopparnätet.
- Städdag 27 april.
- Dokument med information om "Parkering inom föreningen" togs fram.
- Granskning av handlingar inför byggnation av Udden 8.
- Målning av spaljéer/överliggare på halva gården (port 9-15).
- Målning av dörrar till cykelrummen och soprummen.
- Julgransfoten på innergården rustades upp.
- Översyn av Trivselreglerna.
- Genomgång med och utdelning av handlingar till nyinflyttade.
- Klotter på fasaden och planket vid åtta tillfällen. Polisanmälades.
- Adventsfika & 25 årsfirande.

Systematiskt brandskyddsarbete SBA

- Tillsyn av trapphus, garage och lokalen har genomförts vid fyra tillfällen enligt Checklistan.
- Informerat boende om "Laddning av cykelbatterier".

Medlemsinformation

Medlemmar:

Föreningen hade vid årets början 180 medlemmar och vid årets slut 180.

Överlåtelse:

Under året har 8 st överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Sedan föregående ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Revisor

Fredrik Dellström	Stromson Revisionsbyrå KB
-------------------	---------------------------

Valberedning

Christian Stulen

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Föreningens adress: Rådstuguvägen 9, 141 35 Huddinge

E-post: styrelsen@domarringen.se

Hemsida: www.domarringen.se

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 872	6 395	6 425	6 429
Resultat efter finansiella poster	476	791	567	1 153
Soliditet (%)	52,2	52,2	50,6	50,5
Ränta per kvm bostadsyta	80	66	54	55
Amortering per kvm bostadsyta	0	444	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	808	647	648	648
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 274	6 374	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 965	7 076	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	262	136	0	0
Räntekänslighet (%)	8,6	10,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	189	169	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,6	90,2	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 995 000	5 232 417	20 685 629	791 307	71 704 353
Disposition av föregående års resultat:		450 000	341 307	-791 307	0
Årets resultat				476 175	476 175
Belopp vid årets utgång	44 995 000	5 682 417	21 026 936	476 175	72 180 528

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 026 936
årets vinst	476 175
	21 503 111

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
i ny räkning överföres	21 053 111
	21 503 111

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		7 871 534	6 394 940
Övriga rörelseintäkter		0	69 348
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 871 534	6 464 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 479 674	-3 879 261
Övriga förvaltningskostnader	4	-410 604	-377 322
Personalkostnader	5	-195 320	-196 195
Avskrivningar		-640 974	-640 974
Summa rörelsekostnader		-6 726 572	-5 093 752
Rörelseresultat		1 144 962	1 370 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 656	18 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-731 443	-597 508
Summa finansiella poster		-668 787	-579 229
Resultat efter finansiella poster		476 175	791 307
Resultat före skatt		476 175	791 307
Årets resultat		476 175	791 307

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	130 839 770	131 480 744
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	623 299	0
Summa materiella anläggningstillgångar		131 463 069	131 480 744
Summa anläggningstillgångar		131 463 069	131 480 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 305 793	1 375 658
Övriga fordringar		151 676	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 905	6 264
Summa kortfristiga fordringar		1 469 374	1 381 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 279 460	4 458 893
Summa kassa och bank		5 279 460	4 458 893
Summa omsättningstillgångar		6 748 834	5 840 815
SUMMA TILLGÅNGAR		138 211 903	137 321 559

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

44 995 000

44 995 000

Fond för yttre underhåll

5 682 417

5 232 417

Summa bundet eget kapital

50 677 417

50 227 417

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

21 026 936

20 685 629

Årets resultat

476 175

791 307

Summa fritt eget kapital

21 503 111

21 476 936

Summa eget kapital

72 180 528

71 704 353

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

17 250 000

38 958 828

Summa långfristiga skulder

17 250 000

38 958 828

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

45 558 828

23 850 000

Leverantörsskulder

674 875

291 796

Skatteskulder

552 583

537 376

Övriga skulder

0

5 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 995 089

1 973 956

Summa kortfristiga skulder

48 781 375

26 658 378

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 211 903

137 321 559

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 144 962	1 370 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	640 974	640 974
Erhållen ränta	62 656	18 279
Betald ränta	-731 443	-597 508

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 117 149 1 432 281

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	6 474	-271 464
Förändring av kortfristiga fordringar	-93 926	-40 616
Förändring av leverantörsskulder	383 079	44 846
Förändring av kortfristiga skulder	31 090	415 361

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 443 866 1 580 408

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-623 299	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-623 299 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-4 000 000
-------------------	---	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -4 000 000

Årets kassaflöde

820 567 -2 419 592

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 458 893	6 878 484
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

5 279 460 4 458 892

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter	7 288 945	5 831 156
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	518 880	515 802
Övriga intäkter	49 311	47 981
Försäkringsersättning	0	5 658
Ersättning elstöd	0	63 690
Intäkter Elbilsladdning	9 898	0
Laddplats/fast avg.	4 500	0
	7 871 534	6 464 287

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	138 368	245 742
Gård	153 418	123 415
Städning	167 736	176 406
Snöröjning/sandning	126 756	136 864
Hiss	183 509	158 358
Portar	10 329	7 116
Dörrar och lås	20 478	15 870
Tvättstuga	8 567	68 706
Fastighetsförsäkring	263 995	252 991
El	242 583	270 326
Fjärrvärme	1 388 295	1 212 824
Vatten	259 465	211 163
Renhållning	333 262	313 507
Kabel-TV och bredband	290 588	277 746
Fastighetsskatt/avgifter	279 100	273 483
VVS	35 302	0
Övriga driftskostnader	40 418	41 644
Stamspolning	7 356	9 166
Vattenskada	0	35 824
Underhåll gemensamma utrymmen	24 042	48 110
Hissbyte	1 334 531	0
Nödtelefon hissar	170 000	0
El - InCharge p-plats	1 576	0
	5 479 674	3 879 261

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Datakommunikation	18 438	10 475
Porto	12 174	12 211
Revisionsarvode	34 269	27 481
Medlems- och styrelsemöten	24 585	10 645
Arvode för ek. förvaltning	240 090	225 630
Bankkostnader	6 884	6 154
Övriga förvaltningskostnader	74 164	84 726
	410 604	377 322

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	157 500	157 500
Arbetsgivaravgifter	37 820	38 695
	195 320	196 195

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	720 470	593 417
Räntekostnader för skatter och avgifter	10 973	4 091
	731 443	597 508

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 605 164	146 605 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 605 164	146 605 164
Ingående avskrivningar	-15 124 420	-14 483 446
Årets avskrivningar	-640 974	-640 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 765 394	-15 124 420
Utgående redovisat värde	130 839 770	131 480 744
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 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	623 299	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	623 299	0
 Utgående redovisat värde	 623 299	 0

Laddboxar för elbil

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som löper med förfalldatum under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig del av lån i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, ränta 2,58 bundet till 2026-09-30	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek, ränta 2,76 bundet till 2027-10-30	6 550 000	6 550 000
SEB, ränta 3,07 förfalldag 2025-03-28	6 600 000	6 600 000
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
	62 808 828	62 808 828

Kortfristig del av lån 2024, 45 558 828

Kortfristig del av lån 2023, 23 850 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	101 700 000	101 700 000
	101 700 000	101 700 000

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Thorsén
Ordförande

Eva Åkerlöf
Ledamot

Andreas Agerstig
Ledamot

Leif Levander
Ledamot

Robert Aldén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå KB

Följande handlingar har undertecknats den 15 maj 2025



769600-4428 Brf Domarringen 1 för
20240101-20241231.pdf
(145558 byte)
SHA-512: 92fb1f94800a57bcf125492a3017235e58cee
9d5567082cff7c071d7eaf6beff7af0c166bcec271b1ed
ab0433260198ddad4109003c5143508484e9e29bda04b

Underskrifter

2025-05-09 09:05:19 (CET)



Andreas Agerstig

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 08:44:47 (CET)



Eva Åkerlöf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 15:11:43 (CET)



Jan Thorsén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 13:32:45 (CET)



Leif Levander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-10 11:43:18 (CET)



Robert Henrik Michel Aldén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 07:57:37 (CET)



Fredrik Dellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

e33967d9a4373de86c83b31fe67ffb4a59222c2c88bea71fa25d90744126390b14f04293e795b20045a09c155764ad5002e5945f31e5279189fd0a478213fb
c2



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.