

2024

Årsredovisning

Brf Domaren



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Domaren

769611-8038

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Domaren 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Domaren 17, bebyggdes 1968. Föreningen registrerades 2004-12-14 och förvärvade fastigheten 2005-09-01. Fastigheten är belägen på Kapellgatan 10-16 i Vaxholm. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 34 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 20 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 178 m² (varav bostadsrättsyta 2 178 m²)

Total lokalyta: 310 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar och skadedjursförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Föreningens fastighetsskötsel har ombesörjts av Roslagens Energi- & Driftteknik AB (REDAB). Trädgården har som tidigare år underhållits av föreningens frivilliga medlemmar. Föreningen har en egen hemsida: brfdomaren.se.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov fram till 2054. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Putslagning fasad	2024
Ytterligare felkopplade radiatorer som uppdagats har åtgärdats under året	2023
Uppmärksammat ett antal felkopplade radiatorer som har åtgärdats under året	2022
Byte ventilationsaggregat Biblioteket	2022
Asfaltering av parkeringsdäck och gångbana gården	2021
Installation av bergvärme	2020
Målning av gamla pannrummet och iordningställande av hobbyverkstad	2020
OVK och energideklaration	2019
Utbyte av reglering värme för värme och varmvatten samt cirkulationspump för värme	2018
Målat och uppfört arkiv	2017
Renovering golv trapphus	2017
Kabel-TV, uppdatering	2016
Trapprenovering	2016
Källarförråd	2016
Sophus	2016
Gård, grind	2015
Ventiler, värme	2015
Ventilationsombyggnad	2014
Stambyte	2013

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stor del av året har ägnats åt projekt balkonger m m. Upphandlings underlag har framtagits inför byggstart.

Lagning av nedfallande puts mot Kapellgatan har åtgärdats.

Systematiskt brandskyddsarbete bedrivs löpande.

Styrelsen arbetar framgent med skyddsrummet i fastigheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 och vid räkenskapsårets utgång 43.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-01 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Holmsten	Ordförande
	Kent Kjellberg	Ledamot, vice ordförande
	Birgitta Melz	Ledamot, sekreterare
	Annette Öhrn	Ledamot
Suppleant	Eva Stenzon Lindroth	
	William Frogestam (avgick 2024-12-31)	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-18.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2019/20 (16 mån)
Nettoomsättning	2 218	2 147	2 010	1 990	2 657
Resultat efter finansiella poster	-203	-56	272	153	95
Soliditet (%)	64,9	65,0	65,0	65,0	62,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	744	728	693	693	693
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,1	72,3	75,1	75,9	75,8
Fjärrvärmekostnad per kvm totalyta (kr)	47	42	29	25	104
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	86	82	100	57	18
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	58	55	29	60	49
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	192	179	158	142	228
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 490	6 506	6 518	6 534	6 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 414	7 432	7 446	7 464	7 483
Skuldränta (%)	4,6	4,2	1,4	0,8	1,3
Räntekänslighet (%)	10,0	10,2	10,7	10,8	8,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	165	297	348	324

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på högre räntekostnader. Föreningen har ett positivt kassaflöde för året och en kassabehållning på 5 mnkr per 2024-12-31. Utöver det har föreningen beslutat att höja avgiften med 3% från 1 april 2025. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, uppl.avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 117 169	1 712 607	-1 853 762	-55 926	30 920 088
Avsättning till fond för yttre underhåll		157 338	-157 338		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			-55 926	55 926	0
Årets resultat				-202 594	-202 594
Belopp vid årets utgång	31 117 169	1 869 945	-2 067 026	-202 594	30 717 494

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 067 025
årets förlust	-202 594
	-2 269 619

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	157 338
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-76 780
i ny räkning överföres	-2 350 177
	-2 269 619

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			
Nettoomsättning	2	2 217 722	2 146 972
Övriga rörelseintäkter		0	46 928
Summa rörelseintäkter		2 217 722	2 193 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-980 775	-886 040
Övriga externa kostnader		-103 266	-82 007
Personalkostnader	4	-246 609	-112 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 454	-466 454
Summa rörelsekostnader		-1 797 104	-1 547 315
Rörelseresultat		420 618	646 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 949	1 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 161	-703 530
Summa finansiella poster		-623 212	-702 511
Resultat efter finansiella poster		-202 594	-55 926
Resultat före skatt		-202 594	-55 926
Årets resultat		-202 594	-55 926

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

42 161 249

42 627 703

Summa materiella anläggningstillgångar

42 161 249

42 627 703

Summa anläggningstillgångar

42 161 249

42 627 703

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10 810

12 203

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

65 531

62 596

Summa kortfristiga fordringar

76 341

74 799

Kassa och bank

Kassa och bank

7

5 126 283

4 838 667

Summa kassa och bank

5 126 283

4 838 667

Summa omsättningstillgångar

5 202 624

4 913 466

SUMMA TILLGÅNGAR

47 363 873

47 541 169

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 438 993	26 438 993
Upplåtelseavgifter		4 678 176	4 678 176
Fond för yttre underhåll		1 869 945	1 712 607
Summa bundet eget kapital		32 987 114	32 829 776

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 067 025	-1 853 762
Årets resultat		-202 594	-55 926
Summa fritt eget kapital		-2 269 619	-1 909 688
Summa eget kapital		30 717 495	30 920 088

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 147 499	16 187 499
Leverantörsskulder		170 493	77 172
Skatteskulder		8 306	15 246
Övriga skulder	9	29 718	26 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 362	314 801
Summa kortfristiga skulder		16 646 378	16 621 081

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 363 873

47 541 169

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-202 594	-55 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	466 454	466 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	263 860	410 528

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 277	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 542	64 620
Förändring av leverantörsskulder	93 321	24 227
Förändring av kortfristiga skulder	-29 300	-36 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 616	462 631

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-40 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-30 000

Årets kassaflöde

287 616 **432 631**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 838 667	4 406 036
Likvida medel vid årets slut	5 126 283	4 838 667

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-100 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 621 500	1 585 896
Hyror lokaler	524 339	494 682
Hyror parkeringar	57 458	60 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 169	1 208
Avgift andrahandsuthyrning	5 256	5 186
	2 217 722	2 146 972

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	56 646	92 962
Periodiskt underhåll	76 780	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	69 167	67 921
Fjärrvärmekostnad	116 961	104 029
Vatten- och avloppsavgifter	144 895	136 108
Elavgifter	214 941	204 743
Renhållning	68 696	63 052
Snöröjning	30 598	25 249
Förbrukningsinventarier/materiel	12 640	12 663
Fastighetsförsäkringar	34 901	29 889
TV, bredband	62 669	58 939
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	91 880	90 486
	980 774	886 041

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	199 000	96 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 159	16 214
Övriga ersättningar	450	0
	246 609	112 814

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 858 785	34 858 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 858 785	34 858 785
Ingående avskrivningar	-6 500 435	-6 033 981
Årets avskrivningar	-466 454	-466 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 966 889	-6 500 435
Mark	14 269 353	14 269 353
Utgående restvärde mark	14 269 353	14 269 353
Utgående redovisat värde	42 161 249	42 627 703
Taxeringsvärden byggnader	27 382 000	27 382 000
Taxeringsvärden mark	25 064 000	25 064 000
	52 446 000	52 446 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 549 000	20 549 000
	20 549 000	20 549 000

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	812 852	4 838 667
SBAB	4 313 431	0
	5 126 283	4 838 667

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank hypotek	3,360	3-mån	9 632 000	9 632 000
Swedbank hypotek	3,342	3-mån	6 515 499	6 555 499
			16 147 499	16 187 499
Kortfristig del av långfristig skuld			16 147 499	16 187 499

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 947 499 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga.

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	28 311	26 363
Hysesavräkningar	1 407	0
	29 718	26 363

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Holmsten
Ordförande

Birgitta Melz

Kent Kjellberg

Annette Öhrn

Vår revisionsberättelse har lämnats

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

KERSTIN BIRGITTA MELZ

5bfd27b0-8709-4407-86e1-84361dff26de - 2025-04-22 19:22:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7635895c-e0ab-4b4e-a07c-08471e3983a3 - SE

Maria Annette Öhrn

72b10e5f-36dc-4f7b-a48f-0301c0e70d35 - 2025-04-22 20:46:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c0f5094e-b517-4dd1-8ea3-252f69fe5cee - SE

Leif Anders Holmsten

fcab402f-3290-41ce-baab-c76e06ca9dbe - 2025-04-22 20:47:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 86093c21-3ae5-4490-affa-5cf8bfa07c5 - SE

KENT KJELLBERG

49ff39d4-db72-4312-a4f2-13a2d8f344a4 - 2025-04-23 11:36:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 42a29881-cf3d-43e8-8aa5-95cfbf614ad1 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
90d29bed-8dbc-477a-bc46-c639b7722536 - 2025-04-23 13:14:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e1636144-254c-42f2-91ae-d1f0fa6f30ea - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Domaren

Org.nr. 769611-8038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Domaren för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Domaren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

SUNDSVALL den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 12:14

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin · 22.04.2025 13:32

DOCUMENT ID:

Syz_CeSylx

ENVELOPE ID:

Bkb_0eHkee-Syz_CeSylx

DOCUMENT NAME:

Brf Domaren Revisionsberättelser 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	23.04.2025 12:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	23.04.2025 12:14	Low	IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor