

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1

714400-0150

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Domherrevägen 2 A-E, 4 A-D, 6 A-C, 8 A-C, 12 A-D och 14 A-E.

Föreningen registrerades 29 november 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 11 november 1966 och nuvarande stadgar registrerades 2019.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 20 kr/kvm.

Två av föreningens lån lades om under 2023.

Under 2023 har 58 st solceller installerats.

Föreningen har under året genomfört fasadtvätt och dagvattenspolning. Föreningen har även planterat träd och buskar för att öka den biologiska mångfalden.

1 januari 2024 kommer årsavgifterna höjas med 20 kr/kvm.

Under 2024 kommer ett av föreningens lån att läggas om.

Under våren 2024 kommer radomätning genomföras.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Domherren 1, Norrtälje Kommun förvärvades 1962. Fastigheten bebyggdes åren 1963-1965 av Carl A. Lilliesköld AB och består av 6 st hus med 229 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 2 st garagebyggnader med 28 st platser samt parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Utöver detta finns ett antal gästparkeringar samt sex parkeringar med laddstolpar som även går att nyttja av icke medlemmar. Serviceutrymmen med tvättmaskiner och torkmöjligheter finns i hus nr 4.

Byggnadernas nybyggnadsår/värdeår är 1964. Byggrätt ovan mark är 15 930 m², bostädernas boyta är 14 699 m².

Föreningens lån finansieras av Swedbank Företagslån.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring ASA.

Fastighetens administration och lägenhetsförteckning sköts av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Meredo AB. Fastighetens tekniska förvaltning och lokalvård sköts av inhyrd personal från Sweax AB.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok med uthyrningsdel	3 rok	3 rok med uthyrningsdel	4 rok	5 rok
49 st	75 st	10 st	68 st	4 st	20 st	3 st

Underhåll

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för underhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde f.n. 198 000 000 kr = 594 000 kr)

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

Åtgärd	Årtal
Installation av 58 st solceller	2023
Fasadtvätt	2023
Dagvattenspolning	2023
Trädplantering för den biologiska mångfalden	2023
Installation av tre laddstolpar (sex laddplatser) för elbilar	2022
OVK	2022
Omläggning av asfalt innergård 4 och 12	2021
Byte av tak från papp till plåt	2019-2021
Målning av garage	2020
Målning av källargolv	2020
Stamspolning	2020
Hushållsavfallsbehållare	2020
Matavfallsbehållare	2019
Stolpbelysning	2018
Belysning entréer och nummerskyltar	2016
Sandficka	2016
Torktumlare	2016
Byte armaturer i trappuppgångar och källare	2015
Dränering hus 4	2015

Spolning delar av avloppssystemet	2015
Tvättmaskiner (alla) och torktumlare (en)	2015
Obligatorisk Ventilationskontroll	2014
Dränering gavel hus 4	2013
Ventilation tvättstugor	2013
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Radonsanering	2012
Spolning av samtliga avloppssystem	2011
Renovering gård 2 och 14	2011
Inklädning med plåt ovanför balkonger högst upp, alla hus	2011
Nyanläggning 15 st parkeringsplatser	2010
Byte värmväxlare	2010
Installation vattenreningsanläggning	2010
Inspektion och tätning runt alla takfönster	2009
Översyn brandventilatorer	2009
Byte av tryckreglering till värmesystemet	2009
Förnyelse av utemiljö	2009
Sugning/urspolning/provning av dagvattensystemet	2009
Installation bredband	2009
Traktorgarage	2009
Asfaltering mellan hus 2 och 14 efter kulvertbyte	2009
Asfaltering ny parkeringsyta	2009
Luktsanering källaren hus 4	2009
Radonmätning	2008
Vägbommar	2008
Ventilation med byte av fläktar, rensning och OVK-besiktning	2007
Byte värmekulvert	2007
Byte samtliga fönster och altandörrar samt utvändig isolering av balkonger	2006
Stamrenovering	2006-2007
Byte värmeventiler, låssystem i samtliga byggnader	2005
Nya källardörrar	2004

Styrelsen och övriga funktionärer

Örnie Gunnarsson	Ledamot/ordförande
Lars-Åke Philipsson	Ledamot/ansvarig för parkeringar och garage
Viking Backlund	Ledamot
Pia Löjja	Ledamot/sekreterare
Emelie Broman	Ledamot
Kristian Olofsson	Suppleant
Lena Franzén	Suppleant
Stefan Olofsson	Suppleant
Henrik Moberg	Auktoriserad revisor
Bengt Larsson	Valberedning - sammankallande
Seth Ove Nilsson	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ledamöter: Örnie Gunnarsson, Viking Backlund och Emelie Broman
Supleanter: Kristian Olofsson, Lena Franzén, Stefan Olofsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Ordinarie årsstämma hölls den 31 maj 2023.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen kan träffas på expeditionstid (Domherrevägen 8) varje helgfri tisdag mellan kl 18.00 - 19.00 eller via föreningens brevlåda vid expeditionen i hus 8 eller via epost: info@brfdomherren1.se
Föreningens hemsida har adress: www.brfdomherren1.se

Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Information om kanalutbud för TV etc. sätts upp på anslagstavla i respektive port.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 386	8 011	8 003	7 869
Resultat efter finansiella poster	598	472	-130	-2 375
Eget kapital	8 608	8 010	7 538	7 668
Soliditet (%)	24	22	21	21
Taxeringsvärde fastighet	198 000	198 000	174 000	174 000
-varav byggnad	144 000	144 000	124 000	124 000
-varav mark	54 000	54 000	50 000	50 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	509	489	489	479
Bankskuld/m2 (kr)	1 761	1 774	1 792	1 807
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	13	13	15	15
Avsättning yttrefond/m2 bostadsyta (kr)	40	40	36	36
Avskrivning/bostadsyta (kr)	40	38	36	36
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	230	226	214
Värmekostnad/m2 (kr)	105	103	107	100
Förbrukning fjärrvärme mWh	1 915	1 965	2 203	1 830
Elkostnad/m2 (kr)	32	29	22	20
Förbrukning el, kWh	196 794	184 445	185 823	169 985
Vattenkostnad/m2 (kr)	105	98	97	94
Förbrukning vatten, m3	16 629	16 127	16 788	18 097
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 761	1 774	1 792	1 356
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	88	89	88

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d. vs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad.

Antalet medlemslägenheter är 229 st. Under året har 17 st (2022: 25 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 24 746 kr/m2 (2022: 26 805 kr/m2).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen 1 430 kr i överlåtelseavgift och vid pantsättningar 570 kr i registreringsavgift.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 281 175	3 504 611	2 752 021	471 743	8 009 550
Reservering fond för yttre und		594 000	-594 000		0
Disposition av föregående års resultat:			471 743	-471 743	0
Årets resultat				598 038	598 038
Belopp vid årets utgång	1 281 175	4 098 611	2 629 764	598 038	8 607 588

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 629 764
årets vinst	598 038
	3 227 802

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	594 000
i ny räkning överföres	2 633 802
	3 227 802

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

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 385 528	8 011 314
Övriga rörelseintäkter	3	223 443	202 109
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 608 971	8 213 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 986 444	-5 629 649
Underhållskostnader	5	-411 178	-718 095
Övriga externa kostnader	6	-285 059	-293 053
Personalkostnader	7	-290 964	-275 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 424	-552 493
Summa rörelsekostnader		-7 558 069	-7 468 360
Rörelseresultat		1 050 902	745 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 371	639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 235	-273 959
Summa finansiella poster		-452 864	-273 320
Resultat efter finansiella poster		598 038	471 743
Resultat före skatt		598 038	471 743
Årets resultat		598 038	471 743

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	34 315 161	34 363 179
Inventarier, verktyg och installationer	9	57 409	108 815
Summa materiella anläggningstillgångar		34 372 570	34 471 994

Summa anläggningstillgångar **34 372 570** **34 471 994**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 427	5 467
Övriga fordringar		602	72 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272 820	109 317
Summa kortfristiga fordringar		292 849	187 262

Kassa och bank

Kassa och bank		1 689 030	1 071 540
Summa kassa och bank		1 689 030	1 071 540
Summa omsättningstillgångar		1 981 879	1 258 802

SUMMA TILLGÅNGAR **36 354 449** **35 730 796**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		4 098 611	3 504 611
Summa bundet eget kapital		5 379 786	4 785 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 629 764	2 752 021
Årets resultat		598 038	471 743
Summa fritt eget kapital		3 227 802	3 223 764
Summa eget kapital		8 607 588	8 009 550
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	19 004 320	12 421 590
Summa långfristiga skulder	10	19 004 320	12 421 590
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 875 250	13 660 610
Förskott från kunder		7 802	987
Leverantörsskulder		751 700	500 225
Skatteskulder		29 373	32 991
Övriga skulder		12 528	12 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 065 888	1 092 770
Summa kortfristiga skulder		8 742 541	15 299 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 354 449	35 730 796

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		598 038	471 743
Betald skatt		-4 216	4 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		584 424	552 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 178 246	1 028 326
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-155 430	-6 738
Förändring av rörelseskulder minus skatteskuld		282 303	138 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 305 119	1 159 752
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-485 000	-888 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-485 000	-888 200
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-202 630	-265 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-202 630	-265 620
Årets kassaflöde		617 489	5 932
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 071 540	1 065 608
Likvida medel vid årets slut		1 689 029	1 071 540

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnad redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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:

Byggnader	100 år
Förbättringsutgifter på byggnader	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 475 149	7 182 220
TV och bredband	629 521	546 852
Hyror garage- och parkeringsplatser	280 858	282 242
	8 385 528	8 011 314

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter	20 900	25 000
Pantsättningsavgifter	6 975	12 800
Intäkter laddstolpar	32 549	524
Intäkter mikroproduktion el	364	0
Erhållna statliga bidrag	91 984	90 000
Avgift vid andrahandsuthyrning	68 838	64 526
Övrigt	1 834	9 259
	223 444	202 109

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, inköpt	486 915	466 398
El	468 273	428 064
Fjärrvärme	1 538 032	1 520 013
Vatten och avlopp	1 550 148	1 437 595
Sophämtning	204 644	193 574
Snöröjning	290 309	193 816
Fastighetsavgift bostäder	363 881	347 856
Kabel-TV	611 803	617 606
Försäkringspremie	210 662	172 799
Lokalvård	261 777	251 928
	5 986 444	5 629 649

Not 5 Underhållskostnader

	2023	2022
Vattenskador	1 892	12 231
Underhåll tvättstugor/torkrum	15 070	0
Yttre miljö	155 561	159 698
Biologisk mångfald	24 644	0
Fasadtvätt	37 500	0
OVK	11 021	320 328
Spolning dagvatten	52 500	0
Övrigt	112 990	225 838
	411 178	718 095

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Program- och licensavgifter	33 066	33 416
Kontorsmaterial	29 611	7 412
Telefoni	376	348
Post	560	260

Förbrukningsinventarier	1 190	199
Bankkostnader	7 706	7 617
Medlemsavgifter	10 690	13 289
Förvaltningsarvode ekonomi	140 103	141 367
Revision	40 000	43 750
Övrigt	21 756	45 396
	285 058	293 054

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	240 000	232 000
Sociala kostnader styrelsearvoden	50 964	47 437
Sociala kostnader och pension för personal	0	-4 367
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	290 964	275 070

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 694 367	47 806 167
Inköp	485 000	888 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 179 367	48 694 367
Ingående avskrivningar	-14 331 189	-13 830 101
Årets avskrivningar	-533 018	-501 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 864 207	-14 331 189
Utgående redovisat värde	34 315 160	34 363 178
Taxeringsvärden byggnader	144 000 000	144 000 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	198 000 000	198 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549 673	549 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 673	549 673
Ingående avskrivningar	-440 857	-389 451
Årets avskrivningar	-51 406	-51 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-492 263	-440 857
Utgående redovisat värde	57 410	108 816

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Långgivare	%			
Swedbank Företagslån	4,64	2025-11-15	6 947 235	7 012 740
Swedbank Företagslån	1,25	2024-11-30	6 743 310	6 812 730
Swedbank Företagslån	1,07	2025-05-15	5 678 280	5 740 800
Swedbank Företagslån	3,79	2026-02-15	6 510 745	6 515 930
			25 879 570	26 082 200
Kortfristig del av långfristig skuld			6 875 250	13 660 610

Not 11 Skulder till Kreditinstitut som förfaller 2-5 år efter bokslutsdatum

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank företagslån	19 004 320	12 421 590
	19 004 320	12 421 590

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 946 000	26 946 000
	26 946 000	26 946 000

Not 13 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 25 879 570 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 004 320	12 421 590
	19 004 320	12 421 590
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 875 250	13 660 610
	6 875 250	13 660 610

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Örnie Gunnarsson
Ordförande

Viking Backlund

Lars-Åke Philipsson

Pia Löija

Emelie Broman

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

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

JESVINT AB 559440-4625 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Moberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197212286293

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor
henrik.moberg@jesvint.se
+46709295006

2024-05-02 18:14:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.183.146.44

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN NR 1 714400-0150 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÖRNIE GUNNARSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195702221135

Örnie Gunnarsson
orniegunnarsson@hotmail.com
19570222-1135

2024-04-30 13:30:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.149.222.162

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN NR 1 714400-0150 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-ÅKE PHILIPSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194611181019

Lars-Åke Philipsson
47rally@gmail.com
19461118-1019

2024-04-30 18:06:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.124.89

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN NR 1 714400-0150 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JARL VIKING BACKLUND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194910019456

Viking Backlund
viking.backlund@telia.com
19491001-9456

2024-05-02 14:47:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.149.185.34

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE BROMAN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198102030221

Emelie Broman
emelie.broman@live.se
19810203-0221

2024-05-01 10:55:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.237

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA LÖJJA
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197304140408

Pia Löjja
klacken@hotmail.com
19730414-0408

2024-05-02 16:27:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.246.95.26