

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1

714400-0150

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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
OVK har under året genomförts.

Fyra laddstolpar för elbilar har installerats under året.

1 januari 2023 kommer årsavgifterna höjas med 20 kr/kvm.

Under 2023 kommer två av föreningens lån att läggas om

Handwritten signatures and initials in purple ink.

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 fyra 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 föreningsstämmans 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
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

Handwritten notes:
Kap
B
Pit

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 värmeväxlare	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

Bengt Larsson	Ledamot/ordförande till årsstämman
Örnie Gunnarsson	Ledamot/ordförande från årsstämman
Lars-Åke Philipsson	Ledamot/ansvarig för parkeringar och garage
Viking Backlund	Ledamot
Pia Löija	Ledamot/sekreterare
Emelie Broman	Ledamot från årsstämman

Kristian Olofsson	Suppleant
Lena Franzén	Suppleant
Emelie Broman	Suppleant till årsstämman
Stefan Olofsson	Suppleant från årsstämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Henrik Moberg

Auktoriserad revisor

Örnie Gunnarsson	Valberedning - sammankallande till årsstämman
Bengt Larsson	Valberedning - sammankallande från årsstämman
Seth Ove Nilsson	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Lars-Åke Philipsson, Pia Löija

Supleanter: Kristian Olofsson, Lena Franzén, Stefan Olofsson

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

Ordinarie årsstämma hölls den 4 maj 2022.

Styrelsen har under året avhållit 10 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)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 011	8 003	7 869	7 704
Resultat efter finansiella poster	472	-130	-2 375	-186
Eget kapital	8 010	7 538	7 668	10 043
Soliditet (%)	22	21	21	30
Taxeringsvärde fastighet	198 000	174 000	174 000	174 000
-varav byggnad	144 000	124 000	124 000	124 000
-varav mark	54 000	50 000	50 000	50 000
Årsavgift/m2 bostadsyta (kr)	489	487	479	476
Bankskuld/m2 (kr)	1 774	1 792	1 807	1 421
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	13	15	15	12
Avsättning yttrefond/m2 bostadsyta (kr)	40	36	36	32
Avskrivning/bostadsyta (kr)	38	36	36	31
Värmekostnad/m2 (kr)	103	107	100	105
Förbrukning fjärrvärme mWh	1 965	2 203	1 830	1 943
Elkostnad/m2 (kr)	29	22	20	19
Förbrukning el, kWh	184 445	185 823	169 985	183 709
Vattenkostnad/m2 (kr)	98	97	94	82
Förbrukning vatten, m3	16 127	16 788	18 097	15 981

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 25 st (2021: 32 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 26 805 kr/m2 (2021: 26 024 kr/m2).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen 1 000 kr i överlåtelseavgift och vid pantsättningar 400 kr i registreringsavgift.

[Handwritten signatures and initials]

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 281 175	3 120 826	3 265 747	-129 941	7 537 807
Reservering fond för yttre und		522 000	-522 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-129 941	129 941	0
Ianspråktagande av yttre fond		-138 215	138 215		0
Årets resultat				471 743	471 743
Belopp vid årets utgång	1 281 175	3 504 611	2 752 021	471 743	8 009 550

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 752 021
årets vinst	471 743
	3 223 764

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	594 000
i ny räkning överföres	2 629 764
	3 223 764

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

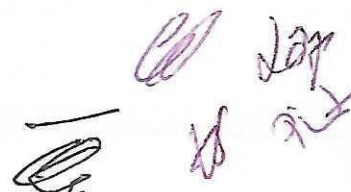
Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3		
Övriga rörelseintäkter	2	8 011 314	8 002 854
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		202 109	210 987
		8 213 423	8 213 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 629 649	-5 340 333
Underhållskostnader	5	-718 095	-1 391 607
Övriga externa kostnader	6	-293 053	-398 532
Personalkostnader	7	-275 070	-389 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-552 493	-531 931
Summa rörelsekostnader		-7 468 360	-8 051 915
Rörelseresultat		745 063	161 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		639	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 959	-291 867
Summa finansiella poster		-273 320	-291 867
Resultat efter finansiella poster		471 743	-129 941
Resultat före skatt		471 743	-129 941
Årets resultat		471 743	-129 941

  LRP
to RZ

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	471 743	-129 941
Betald skatt	4 090	6 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	552 493	531 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 028 326	408 653
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av rörelsefordringar	-6 738	45 689
Förändring av rörelseskulder minus skatteskuld	138 164	-285 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 159 752	168 514
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-888 200	-138 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-888 200	-138 215
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-265 620	-210 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 620	-210 305
Årets kassaflöde	5 932	-180 006
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 065 608	1 245 612
Likvida medel vid årets slut	1 071 540	1 065 606



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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	7 182 220	7 182 300
TV och bredband	546 852	546 852
Hyror garage- och parkeringsplatser	282 242	273 702
	8 011 314	8 002 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgifter	25 000	28 000
Pantsättningsavgifter	12 800	12 400
Intäkter laddstolpar	524	0
Erhållna statliga bidrag	90 000	0
Försäkringsersättningar	0	106 837
Avgift vid andrahandsuthyrning	64 526	63 356
Övrigt	9 259	394
	202 109	210 987

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, inköpt	466 398	461 436
El	428 064	322 483
Fjärrvärme	1 520 013	1 575 123
Vatten och avlopp	1 437 595	1 420 228
Sophämtning	193 574	201 375
Snöröjning	193 816	150 706
Fastighetsavgift bostäder	347 856	334 111
Kabel-TV	617 606	608 967
Försäkringspremie	172 799	142 154
Lokalvård	251 928	123 750
	5 629 649	5 340 333

Not 5 Underhållskostnader

	2022	2021
Vattenskador	12 231	41 626
Underhåll tvättstugor/torkrum	0	39 510
Yttre miljö	159 698	1 101 018
Renovering tak	0	74 424
Stamspolning	0	36 813
OVK	320 328	0
Övrigt	225 838	98 216
	718 095	1 391 607

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Program- och licensavgifter	33 416	31 795
Kontorsmaterial	7 412	15 153
Telefoni	348	527
Post	260	1 008
Förbrukningsinventarier	199	6 585

[Handwritten signatures and initials in purple ink]

Bankkostnader	7 617	7 740
Medlemsavgifter	13 289	14 105
Förvaltningsarvode ekonomi	141 367	170 556
Revision	43 750	36 250
Konsultkostnader	0	83 791
Övrigt	45 396	31 022
	293 054	398 532

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader
inklusive pensionskostnader**

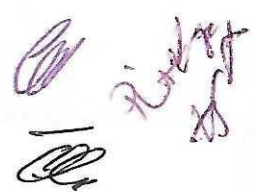
Styrelsearvode	232 000	224 000
Löner, egen personal	0	125 162
Sociala kostnader styrelsearvoden	47 437	51 312
Sociala kostnader och pension för personal	-4 367	-10 962
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	275 070	389 512

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 806 167	47 667 952
Inköp	888 200	138 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 694 367	47 806 167
Ingående avskrivningar	-13 830 101	-13 349 575
Årets avskrivningar	-501 088	-480 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 331 189	-13 830 101
Utgående redovisat värde	34 363 178	33 976 066
Taxeringsvärden byggnader	144 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	50 000 000
	198 000 000	174 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549 673	549 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 673	549 673
Ingående avskrivningar	-389 451	-338 045
Årets avskrivningar	-51 406	-51 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-440 857	-389 451
Utgående redovisat värde	108 816	160 222



Norrtälje

230415

Örnie Gunnarsson
Ordförande



Viking Backlund

Lars-Åke Philipsson



Pia Löija

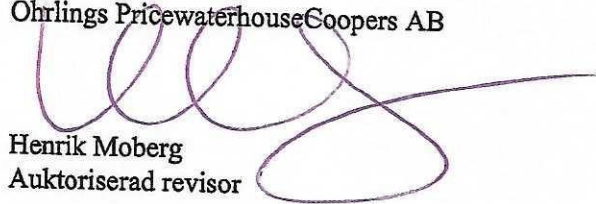


Emelie Broman

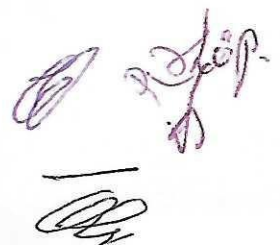


Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Henrik Moberg
Auktoriserad revisor



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Företagslån	0,98	2023-11-15	7 012 740	7 084 200
Swedbank Företagslån	1,25	2024-11-30	6 812 730	6 882 150
Swedbank Företagslån	1,07	2025-05-15	5 740 800	5 803 320
Swedbank Företagslån	0,92	2023-02-15	6 515 930	6 578 150
			26 082 200	26 347 820
Kortfristig del av långfristig skuld			13 660 610	265 620

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

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank företagslån	12 421 590	1 062 480
	12 421 590	1 062 480

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 946 000	24 538 000
	26 946 000	24 538 000

Not 13 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 26 082 200 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 421 590	26 115 005
	12 421 590	26 115 005
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 660 610	265 620
	13 660 610	265 620

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

34 363 179

33 976 066

Inventarier, verktyg och installationer

9

108 815

160 221

Summa materiella anläggningstillgångar

34 471 994

34 136 287

Summa anläggningstillgångar

34 471 994

34 136 287

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 467

0

Övriga fordringar

72 478

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

109 317

242 189

Summa kortfristiga fordringar

187 262

242 189

Kassa och bank

Kassa och bank

1 071 540

1 065 608

Summa kassa och bank

1 071 540

1 065 608

Summa omsättningstillgångar

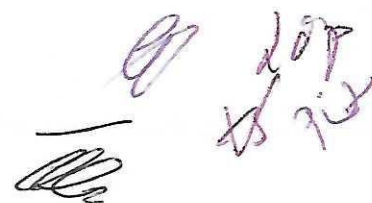
1 258 802

1 307 797

SUMMA TILLGÅNGAR

35 730 796

35 444 084



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		3 504 611	3 120 826
Summa bundet eget kapital		4 785 786	4 402 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 752 021	3 265 747
Årets resultat		471 743	-129 941
Summa fritt eget kapital		3 223 764	3 135 806
Summa eget kapital		8 009 550	7 537 807
Långfristiga skulder	11, 13		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 421 590	26 082 200
Summa långfristiga skulder		12 421 590	26 082 200
Kortfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 660 610	265 620
Förskott från kunder		987	3 206
Leverantörsskulder		500 225	563 517
Skatteskulder		32 991	28 897
Övriga skulder		12 073	27 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 092 770	935 349
Summa kortfristiga skulder		15 299 656	1 824 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 730 796	35 444 084