

Årsredovisning

för

Brf Domaren 5-6

716411-1648

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Domaren 5-6 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Domaren 5-6 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 25 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
8 st 5 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 2 118 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Warnestad	Ledamot	Ordförande
Roger Olsson	Ledamot	Vice Ordförande
Mona Green	Ledamot	Sekreterare
Elisabeth Arnerius M	Ledamot	
Roland Lundgren	Ledamot	
Markus Andersson	Suppleant	
Roger Pettersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden samt ett antal underhandskontakter.

Arvode till styrelsen har ej utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Ulf Green

Mikael Ekeberg

Suppleant

Valberedning

Monica Olsson

Ragnar Åstrand

Festkommitté

Camilla Larsson

Kristina Gren

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-07.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Lokalvård: Atol AB

Föreningens lokaler

Föreningen har en lokal som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

Av föreningens bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång 24st upplåtna. En lägenhet hyrs ut. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har inget att rapportera

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett litet redovisningsmässigt positivt resultat för året. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 5%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 501 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår 2024 med 0,3 % på taxeringsvärdet alt. med 1 630 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 247	1 205	1 169	1 189
Resultat efter finansiella poster	2	-266	129	103
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	501	477	477	477
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,5	82,2	84,4	81,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 293	3 317	3 529	3 553
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 293	3 317	3 529	3 553
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	166	170	215
Räntekänslighet (%)	6,6	6,9	7,4	7,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	196	181	174
Soliditet (%)	43,1	43,1	42,9	42,2
Balansomslutning	12 822	12 791	13 468	13 394

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	1 500 000	2 890 181	1 394 243	-265 686	5 518 738
Ianspråkstagande yttre fond		-350 000	350 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-265 686	265 686	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		97 300	-97 300		0
Årets resultat				1 502	1 502
Eget kapital 2024-12-31	1 500 000	2 637 481	1 381 257	1 502	5 520 240

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 381 257
årets vinst	1 502
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 382 759

Disponeras så att reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	97 300
i ny räkning överföres	1 285 459
Att balansera i ny räkning	1 382 759

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	1 247 406	1 205 245
Övriga rörelseintäkter		24 346	25 716
Summa rörelseintäkter		1 271 752	1 230 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-787 686	-1 109 174
Övriga externa kostnader	4	-71 143	-57 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-1 008 829	-1 316 380
Rörelseresultat		262 923	-85 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 743	3 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 164	-183 411
Summa finansiella poster		-261 421	-180 267
Resultat efter finansiella poster		1 502	-265 686
Resultat före skatt		1 502	-265 686
Årets resultat		1 502	-265 686

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 921 272	12 071 272
Summa materiella anläggningstillgångar		11 921 272	12 071 272
Summa anläggningstillgångar		11 921 272	12 071 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 827	4 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 777	37 748
Summa kortfristiga fordringar		65 604	42 222
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		835 552	677 426
Summa kassa och bank		835 552	677 426
Summa omsättningstillgångar		901 156	719 648
SUMMA TILLGÅNGAR		12 822 428	12 790 920

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 500 000

1 500 000

Fond för yttre underhåll

2 637 481

2 890 181

Summa bundet eget kapital

4 137 481

4 390 181

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 381 257

1 394 244

Årets resultat

1 502

-265 686

Summa fritt eget kapital

1 382 759

1 128 558

Summa eget kapital

5 520 240

5 518 739

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

0

1 845 000

Summa långfristiga skulder

0

1 845 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

6 975 000

5 180 000

Leverantörsskulder

149 765

83 217

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

177 423

163 964

Summa kortfristiga skulder

7 302 188

5 427 181

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 822 428

12 790 920

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 502

-265 686

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

150 000

150 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

151 502

-115 686

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

3 408

Förändring av kortfristiga fordringar

-23 382

-15 053

Förändring av leverantörsskulder

66 548

29 078

Förändring av kortfristiga skulder

13 458

9 623

Kassaflöde från den löpande verksamheten

208 126

-88 630

Finansieringsverksamheten

Amortering

-50 000

-450 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 000

-450 000

Årets kassaflöde

158 126

-538 630

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

677 426

1 216 056

Likvida medel vid årets slut

835 552

677 426

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 061 844	1 011 264
Hyror bostäder	142 361	149 580
Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	44 400
Summa	1 247 405	1 205 244

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Lokalvård	30 936	43 202
Reparation och underhåll	61 802	409 212
Hiss underhåll	23 661	34 366
El	37 512	39 854
Uppvärmning	321 459	303 936
Vatten	89 132	71 232
Renhållning	32 566	26 214
Fastighetsförsäkring	33 680	31 498
Kabel-TV/Bredband	80 164	82 356
Trädgård	2 712	4 658
Fastighetsskatt	46 810	45 785
Övrigt	19 129	16 860
Filter, ventilation & sot	8 122	0
Summa	787 685	1 109 173

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	44 626	42 212
Konsultkostnader	8 401	0
Övrigt	18 116	14 994
Summa	71 143	57 206

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 789 474	16 789 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 789 474	16 789 474
Ingående avskrivningar	-4 718 202	-4 568 202
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 868 202	-4 718 202
Utgående redovisat värde	11 921 272	12 071 272
Taxeringsvärden byggnader	20 582 000	20 582 000
Taxeringsvärden mark	11 824 000	11 824 000
	32 406 000	32 406 000
Bokfört värde byggnader	8 942 272	9 092 272
Bokfört värde mark	2 979 000	2 979 000
Summa	11 921 272	12 071 272

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 312	16 368
Tele 2	9 196	9 151
Ekonomisk förvaltning	12 682	12 229
Telenor	3 960	0
Upplupna ränteintäkter	393	0
Övrigt	9 234	0
	52 777	37 748

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,45	2025-03-10	550 000
Stadshypotek	1,02	2025-09-30	1 875 000
Stadshypotek	3,5	2025-03-03	900 000
Stadshypotek	3,7	2025-01-30	2 820 000
Stadshypotek	4,45	2025-03-10	830 000
Totalt			6 975 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 975 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 725 tkr om fem år.

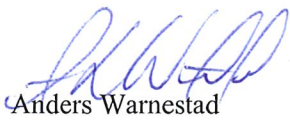
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

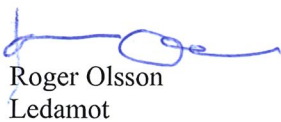
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	21 783	26 355
Lokalvård	2 578	2 578
El	4 734	5 205
Fjärrvärme	42 171	46 470
Renhållning	2 948	4 521
Övriga kostnader	4 036	3 900
Förskottsbetalda avgifter	97 733	74 456
Övrigt	1 440	0
	177 423	163 485

Not 7 Ställda säkerheter

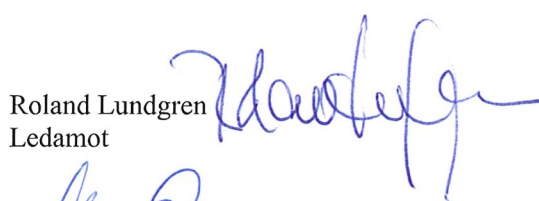
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 462 000	9 462 000
	9 462 000	9 462 000

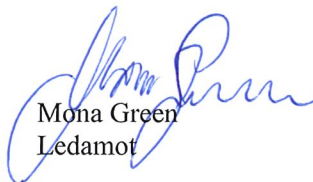
Karlstad den 2025-05-15


Anders Warnestad
Ordförande

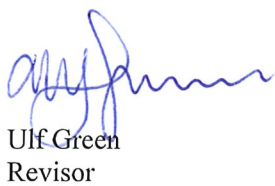

Roger Olsson
Ledamot


Elisabeth Arnerius
Ledamot


Roland Lundgren
Ledamot


Mona Green
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats


Ulf Green
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF DOMAREN 5-6

Undertecknad har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

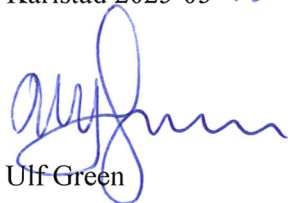
Tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2025-05-15



Ulf Green