

Årsredovisning

för

BRF Domprosten

788000-0208

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för BRF Domprosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarnas finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen arbetar med att upprätta en underhållsplan som kommer att sträcka sig över 30 år. Den fastställs under 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anna Bergman	Ordförande
Fredrik Pettersson	Styrelseledamot
Monica Lundin	Styrelseledamot
Gudrun Pettersson	Styrelseledamot
Mauri Mellenius	Styrelseledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2025
2025
2025
2026(avgått)

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

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

Ordinarie revisorer

Bo Ekdahl

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Pia Liljeström

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Benny Rydberg

2025

Oscar Abrahamsson Normark

2025

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Folkskolan 5 i Härnösands kommun. Byggnaderna uppfördes år 1956

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styresleansvar.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är 1 130 kvm varav 980 kvm utgör boyta och 150 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ	Total yta m2
12	Lägenheter	980
6	Garage	
	Lokaler	150

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning	Fastighets Competens
Ekonomisk förvaltning	Ekoni Redovisning AB

Årets investeringar och underhåll

Föreningens gemensamma arbete har dels innefattat yttre underhåll av grönyrtorna såsom röjning och bortforsling av sly och buskar samt yttre och inre underhåll av fastigheterna. Fastigheternas ytterdörrar har oljats in och justering av dörrstängare har gjorts. Invändigt underhåll som genomförts under året har varit tätning av och ny plåt runt avluftningsrör i bägge lägenhetshusen efter utifrånkommande läckage, diverse åtgärder för torkning och återställning samt förebyggande åtgärder mot framtida läckage. Samtliga avluftningar från avloppen i bägge fastigheterna har åtgärdats.

Ytterdörr till källarplanet i 5A har målats om och fått nya glaslister. Föreningen har under året investerat i ny tvättmaskin och torktumlare till gemensamma tvättstugan samt bekostat en inre reparation av vägg i en av lägenheterna i 5B enligt tidigare överenskommelse mellan dåvarande bostadrättshavare och ordförande. Samtliga lägenheter har nya radon-filter.

Planerade investeringar och underhåll

Energieffektiviseringsprojektet planeras att slutföras genom komplement av justeringsventiler och därefter intrimning i lägenheterna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid årets slut: 19

Den traditionella "julglöggen" anordnades också.

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-01-01 med 5 %.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 4,3 %.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	768	721	623	651
Resultat efter finansiella poster	-113	-37	13	49
Balansomslutning	3 959	4 053	5 083	2 455
Soliditet (%)	16	19	16	32
Kassalikviditet (%)	23	31	21	160
Taxeringsvärde, tkr	5 510	5 510	5 510	4 096
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	752	694	640	638
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 781	2 825	2 879	1 345
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 207	3 257	3 319	1 551
Sparande per kvm (kr/kvm)	6	46	70	101
Räntekänslighet (%)	4	5	5	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	256	217	239	250
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	91	95	96

Upplysning vid förlust

Föreningen höjer medlemsavgifterna med 5 % för att nå ett positivt resultat. Vi följer även den allmänna prishöjningen efter Härnösandshus reglering av hyror.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 600	633 853	128 310	-37 145	760 618
Disposition av föregående års resultat:		-67 687	30 542	37 145	0
Årets resultat				-113 027	-113 027
Belopp vid årets utgång	35 600	566 166	158 852	-113 027	647 591

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	158 852
årets förlust	-113 027
	45 825
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	16 530
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-67 000
i ny räkning överföres	96 295
	45 825

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	768 102	720 945
Övriga intäkter	3	26 600	23 461
		794 702	744 406
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-97 241	-84 217
Fastighetsavgift/skatt	5	-17 132	-17 132
Driftkostnader	5	-437 344	-370 689
Övriga kostnader	5	-82 617	-71 558
Personalkostnader	6	-30 018	-27 205
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-119 792	-89 658
		-784 144	-660 459
Rörelseresultat		10 558	83 947
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	8 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-123 728	-130 021
		-123 585	-121 093
Resultat efter finansiella poster		-113 027	-37 146
Resultat före skatt		-113 027	-37 146
Årets resultat		-113 027	-37 145

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	3 701 082	3 754 626
Inventarier, verktyg och installationer	10	40 885	16 973
		3 741 967	3 771 599

Summa anläggningstillgångar

3 741 967

3 771 599

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		7 919	7 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 819	14 446
		57 738	21 887

Kassa och bank

159 098

259 138

Summa omsättningstillgångar

216 836

281 025

SUMMA TILLGÅNGAR

3 958 803

4 052 624

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 600	35 600
Fond för yttre underhåll		566 167	633 854
		601 767	669 454
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		158 852	128 310
Årets resultat		-113 027	-37 145
		45 825	91 165
Summa eget kapital		647 592	760 619
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 371 830	2 389 930
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		771 200	802 000
Leverantörsskulder		48 764	16 090
Övriga skulder		976	947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	118 441	83 038
Summa kortfristiga skulder		939 382	902 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 958 803	4 052 624

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-113 027

-37 145

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

119 792

89 658

Betald skatt

-492

-33

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

6 273

52 480

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-35 373

860

Förändring av leverantörsskulder

32 674

-903 500

Förändring av kortfristiga skulder

4 646

-1 800 559

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 220

-2 650 719

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-90 160

450 664

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-18 100

1 710 430

Årets kassaflöde

-100 040

-489 625

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

259 138

748 762

Likvida medel vid årets slut

159 098

259 137

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme, grund & innerväggar	50 år
Fasad	50 år
Värme	50 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Innerdörrar	50 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Sanitet	50 år
Garageportar	50 år
Styr & regler	30 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som föreningen lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 300 000	3 300 000
	3 300 000	3 300 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	724 643	668 038
Hysesintäkter, garage	27 861	38 258
Hysesintäkter, P-Platser	15 598	14 649
	768 102	720 945
Övriga intäkter		
TV & internet	12 586	12 413
Övriga intäkter	14 014	11 048
	26 600	23 461

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2024	2023
Reparationer och underhåll	97 241	84 217
	97 241	84 217

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	44 886	42 021
Snö- och halkbekämpning	16 125	10 237
Utemiljö	19 521	6 726
	80 532	58 984
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	19 206	20 445
Uppvärmning	208 118	172 573
Vatten	61 844	52 004
Sophantering och återvinning	20 759	16 710
	309 927	261 732

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	30 344	28 534
Kabel TV och Internet	16 541	21 439
	46 885	49 973

Fastighetsavgift/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	17 132	17 132
	17 132	17 132

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	6 500	6 500
Redovisningstjänster/förvaltning	54 583	49 669
Övriga förvaltningskostnader	21 533	15 389
	82 616	71 558

Not 6 Anställda och personalkostnader

2024 **2023**

Löner och andra ersättningar

Övriga anställda	21 497	19 369
	21 497	19 369

Sociala kostnader

Pensionskostnader för övriga anställda	921	887
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 637	6 949
	8 558	7 836

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

30 055 **27 205**

Föreningen har en anställd lokalvårdare med en arbetstid om 8 timmar/månad.

Not 7 Avskrivningar

2024 **2023**

Avskrivningar på byggnader	115 398	86 131
Avskrivningar på inventarier och verktyg	4 394	3 527
	119 792	89 658

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2024 **2023**

Räntekostnader fastighetslån	123 542	130 021
Övriga räntekostnader	186	0
	123 728	130 021

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 631 092	3 355 769
Inköp	61 854	4 313 173
Försäljningar/utrangeringar	0	-37 850
Mark	193 366	193 366
Bidrag	-2 094 962	-2 094 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 791 350	5 729 496
Ingående avskrivningar	-1 974 870	-1 926 589
Försäljningar/utrangeringar	0	37 850
Årets avskrivningar	-115 398	-86 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 090 268	-1 974 870
Utgående redovisat värde	3 701 082	3 754 626
Taxeringsvärden bostäder	5 424 000	5 424 000
Taxeringsvärden lokaler	86 000	86 000
	5 510 000	5 510 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 000	29 263
Inköp	28 306	20 500
Försäljningar/utrangeringar	0	-16 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 306	33 000
Ingående avskrivningar	-16 027	-29 263
Försäljningar/utrangeringar	0	16 763
Årets avskrivningar	-4 394	-3 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 421	-16 027
Utgående redovisat värde	40 885	16 973

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetscompetens	11 137	11 137
Tele2	3 325	3 309
Länsförsäkringar	31 167	0
Bostadsrätterna	4 190	0
	49 819	14 446

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån Stadshypotek 167240	3,19	2025-12-30	109 600	122 400
Lån Stadshypotek 162896	4,02	2027-01-30	412 800	425 600
Lån Stadshypotek 163461	4,31	2028-04-30	204 130	209 430
Lån Stadshypotek 167161	3,19	2025-12-30	643 500	661 500
Lån Stadshypotek 164124	4,5	2028-09-01	1 773 000	1 773 000
			3 143 030	3 191 930
Kortfristig del av långfristig skuld			771 200	802 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstiut uppgå till 2 898 530 kr.

Lån som har slutförfalldatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	1 590	1 507
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	499	473
Upplupna räntekostnader	9 902	10 006
Förutbetalda årsavgifter	56 554	26 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 896	44 092
	118 441	83 038

Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Bergman
Ordförande

Fredrik Pettersson

Monica Lundin

Gudrun Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Ekdahl
Revisor

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende