

Årsredovisning

för

BRF Domprosten

788000-0208

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för BRF Domprosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 har en underhållsplan som täcker sig över 30 år.

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
Gudrun Pettersson	Styrelseledamot
Maja Öman	Styrelseledamot
Carin Hiort	Styrelseledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2027
2026
2027
2027

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

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

Ordinarie revisorer

Bo Ekdahl

Valberedning

Pia Liljeström
Monica Lundin

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

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

Justeringar inom energieffektiviseringsprojektet har avslutats. En mindre justering i slutet av 2024 har bedömts vara tillräcklig och rumstemperaturen i lägenheterna upplevs som tillfredställande.

Under hösten har fästena till hängränorna bytts ut från långskruv till popnit. Detta med anledning att skruvarna orsakat stopp av löv som fastnat och byggts på över tid som orsakat blöt fasad.

På uppdrag av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har besiktning av fastigheternas 2 skyddrum genomförts.

Planerade investeringar och underhåll

Pga uppvisade åldertecken som uppmärksammas under året finns behov för renovering av avloppsrör genom relining.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid årets slut: 20

Den traditionella "julgloggen" anordnades också.

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2026-01-01 med 2%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	810	768	721	623
Resultat efter finansiella poster	-6	-113	-37	13
Balansomslutning	3 904	3 959	4 053	5 083
Soliditet (%)	16	16	19	16
Kassalikviditet (%)	133	23	31	21
Taxeringsvärde, tkr	6 415	5 510	5 510	5 510
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	790	752	694	640
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 738	2 781	2 825	2 879
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 157	3 207	3 257	3 319
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	6	46	70
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	256	217	239
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	91	95

Upplysning vid förlust

Föreningen höjer medlemsavgifterna med 2% 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	566 166	158 852	-113 027	647 591
Disposition av föregående års resultat:		-50 470	113 027	-62 557	0
Årets resultat				-5 972	-5 972
Belopp vid årets utgång	35 600	515 696	271 879	-181 556	641 619

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	96 295
årets förlust	-5 972
	90 323
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	19 245
i ny räkning överföres	71 078
	90 323

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	809 713	768 102
Övriga intäkter	3	24 556	26 600
		834 269	794 702
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-28 806	-97 241
Fastighetsavgift/skatt	5	-19 714	-17 132
Driftkostnader	5	-425 267	-437 344
Övriga kostnader	5	-80 939	-82 617
Personalkostnader	6	-30 696	-30 018
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-126 427	-119 792
		-711 849	-784 144
Rörelseresultat		122 420	10 558
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-128 474	-123 728
		-128 392	-123 585
Resultat efter finansiella poster		-5 972	-113 027
Resultat före skatt		-5 972	-113 027
Årets resultat		-5 972	-113 027

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	3 584 416	3 701 082
Inventarier, verktyg och installationer	10	31 124	40 885
		3 615 540	3 741 967

Summa anläggningstillgångar

3 615 540

3 741 967

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		4 939	7 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 136	49 819
		55 075	57 738

Kassa och bank

233 198

159 098

Summa omsättningstillgångar

288 273

216 836

SUMMA TILLGÅNGAR

3 903 813

3 958 803

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 600

35 600

Fond för yttre underhåll

515 697

566 167

551 297

601 767

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

96 295

158 852

Årets resultat

-5 972

-113 027

90 323

45 825

Summa eget kapital

641 620

647 592

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

3 045 230

2 371 830

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

48 900

771 200

Leverantörsskulder

53 840

48 764

Övriga skulder

1 978

976

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

112 246

118 441

Summa kortfristiga skulder

216 964

939 382

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 903 813

3 958 803

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-5 972

-113 027

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

126 427

119 792

Betald skatt

3 043

-492

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

123 498

6 273

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-317

-35 373

Förändring av leverantörsskulder

5 075

32 674

Förändring av kortfristiga skulder

-727 556

4 646

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-599 300

8 220

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-90 160

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

673 400

-18 100

Årets kassaflöde

74 100

-100 040

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

159 098

259 138

Likvida medel vid årets slut

233 198

159 098

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, uträknas 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 prövas 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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 300 000	3 300 000
	3 300 000	3 300 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	761 155	724 643
Hysesintäkter, garage	30 052	27 861
Hysesintäkter, P-Platser	18 506	15 598
	809 713	768 102
Övriga intäkter		
TV & internet	12 579	12 586
Övriga intäkter	11 977	14 014
	24 556	26 600

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2025	2024
Reparationer och underhåll	23 760	97 241
Reparationer tvättstuga	5 046	0
	28 806	97 241

Not 5 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	45 884	44 886
Snö- och halkbekämpning	14 906	16 125
Utemiljö	5 251	19 521
	66 041	80 532
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	17 560	19 206
Uppvärmning	203 563	208 118
Vatten	66 437	61 844
Sophantering och återvinning	23 659	20 759
	311 219	309 927

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	31 167	30 344
Kabel TV och Internet	16 840	16 541
	48 007	46 885

Fastighetsavgift/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	19 714	17 132
	19 714	17 132

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	7 000	6 500
Redovisningstjänster/förvaltning	51 595	54 583
Övriga förvaltningskostnader	22 344	21 534
	80 939	82 617

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	21 862	21 497
	21 862	21 497
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	1 027	767
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 807	7 754
	8 834	8 521
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 696	30 018

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	116 666	115 398
Avskrivningar på inventarier och verktyg	9 761	4 394
	126 427	119 792

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	128 474	123 542
Övriga räntekostnader	0	186
	128 474	123 728

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 692 946	7 631 092
Inköp	0	61 854
Mark	193 366	193 366
Bidrag	-2 094 962	-2 094 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 791 350	5 791 350
Ingående avskrivningar	-2 090 268	-1 974 870
Årets avskrivningar	-116 666	-115 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 206 934	-2 090 268
Utgående redovisat värde	3 584 416	3 701 082
Taxeringsvärden bostäder	6 348 000	5 424 000
Taxeringsvärden lokaler	67 000	86 000
	6 415 000	5 510 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 306	33 000
Inköp	0	28 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 306	61 306
Ingående avskrivningar	-20 421	-16 027
Årets avskrivningar	-9 761	-4 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 182	-20 421
Utgående redovisat värde	31 124	40 885

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetscompetens	11 815	11 137
Tele2	3 381	3 325
Länsförsäkringar	31 170	31 167
Bostadsrätterna	3 770	4 190
	50 136	49 819

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån Stadshypotek 169696	3,09	2027-12-30	96 800	109 600
Lån Stadshypotek 162896	4,02	2027-01-30	400 000	412 800
Lån Stadshypotek 163461	4,31	2028-04-30	198 830	204 130
Lån Stadshypotek 169696	3,09	2027-12-30	625 500	643 500
Lån Stadshypotek 164124	4,5	2028-09-01	1 773 000	1 773 000
			3 094 130	3 143 030
Kortfristig del av långfristig skuld			48 900	771 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstiut uppgå till 2 849 630 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	0	1 590
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	499
Upplupna räntekostnader	9 797	9 902
Förutbetalda årsavgifter	52 676	56 554
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 773	49 896
	112 246	118 441

Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Årsredovisningen beslutades den 22 mars 2026

Härnösand den

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Bergman
Ordförande

Fredrik Pettersson

Gudrun Pettersson

Maja Öman

Carin Hiort

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

Bo Ekdahl
Revisor

This document 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