



Välkommen till årsredovisningen för Brf Domherren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domherren 19	1955	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 33 småhus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 4 170 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 632 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Bodin	Ordförande
Fredrik Mickelsson	Styrelseledamot
Jakob Durmaz Lotz	Styrelseledamot
Johan Lindevall	Styrelseledamot
Karin Fagerlund Jerrstedt	Styrelseledamot
Per Hedberg	Styrelseledamot

Valberedning

Gustav Karlsson

Andreas Stjärnström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Per Hedberg, Johan Lindevall och Maria Bodin.

Revisorer

Victoria Linné Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-15. Justering stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och uppdaterades 2024. Planen sträcker sig till och med år 2072

Utförda historiska underhåll

- 2009-2011 ● Värmeanläggning - Renovering och utbyggnad bergvägme
- 2012 ● Upprustning av parkmiljö - Ny lekpark, utökad utomhusbelysning samt nyplantering av buskar och träd runt parken
- 2013 ● Installation av Fiber
Takrenovering - Ny papp på samtliga tak samt ommålning av plåttak
- 2018 ● Renovering puts betongväggar och nya stuprör på baksidan av husen
Målning av dörrar, garageportar och snickerier
Fönsterrenovering och byte till energiglas
- 2019 ● Ny lekstuga
Installation av bom mot Vedettvägen
Förbättring asfaltering
- 2021 ● Installation av brevlådor vid respektive bostadshus på Falkvägen
- 2022 ● Installation av inverterade kylmedelskylare till bergvärmeanläggning
Installation av fastighetsbox för boende på Vedettvägen
Relining av avloppstammar i bottenplatta
- 2023 ● Installation av ny värmepump
Plank har uppförts runt de inverterade kylmedelskylarna
Ny häck har planterats mot Vedettvägen
- 2025 ● Uppfräschning lekplats

Planerade underhåll

- 2026 ● Förberedelse för hushållsnära avfallshantering samt uppdatering skyddsrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gräsklippning	Craft tech Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Hortologerna i Danderyd AB
Underhåll värmesystem	EnergiMontage AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 6 procent och varmvattenavgiften med 6 procent från och med den 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 876 366	2 685 263	2 524 845	2 368 683
Resultat efter fin. poster	-48 746	71 221	318 284	-69 764
Soliditet (%)	42	41	40	37
Yttre fond	1 215 228	815 301	376 686	2 783 389
Taxeringsvärde	146 205 000	146 205 000	125 562 000	125 562 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	642	604	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,7	85,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 034	2 106	2 237	2 368
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 831	2 106	2 237	2 368
Sparande / kvm totalyta, kr	136	167	192	116
Elkostnad / kvm totalyta, kr	148	142	148	151
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	16	8	7	7
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	150	155	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	3,08	3,14	1,37
Räntekänslighet (%)	2,96	3,28	3,70	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 103 808 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	347 254	-	-	347 254
Upplåtelseavgifter	3 890 246	-	-	3 890 246
Fond, yttre underhåll	815 301	-38 688	438 615	1 215 228
Balanserat resultat	1 460 110	109 909	-438 615	1 131 404
Årets resultat	71 221	-71 221	-48 746	-48 746
Eget kapital	6 584 132	0	-48 746	6 535 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 570 019
Årets resultat	-48 746
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-438 615
Totalt	1 082 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 082 658

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 876 366	2 685 263
Summa rörelseintäkter		2 876 366	2 685 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 828 180	-1 503 574
Övriga externa kostnader	8	-122 814	-97 529
Personalkostnader	9	-77 531	-78 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 978	-665 712
Summa rörelsekostnader		-2 695 503	-2 345 660
RÖRELSERESULTAT		180 863	339 602
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 185	11 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235 794	-279 408
Summa finansiella poster		-229 609	-268 381
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 746	71 221
ÅRETS RESULTAT		-48 746	71 221

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	13 826 548	14 480 164
Markanläggningar	12	146 002	99 792
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 972 550	14 579 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 972 550	14 579 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15 475
Övriga fordringar	14	1 296 013	993 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 571	95 786
Summa kortfristiga fordringar		1 395 584	1 105 214
Kassa och bank			
Kassa och bank		204 468	198 197
Summa kassa och bank		204 468	198 197
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 600 053	1 303 411
SUMMA TILLGÅNGAR		15 572 603	15 883 367

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 237 500	4 237 500
Fond för yttre underhåll		1 215 228	815 301
Summa bundet eget kapital		5 452 728	5 052 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 131 404	1 460 110
Årets resultat		-48 746	71 221
Summa fritt eget kapital		1 082 658	1 531 331
SUMMA EGET KAPITAL		6 535 386	6 584 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 555 885	0
Summa långfristiga skulder		6 555 885	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 927 500	8 780 965
Leverantörsskulder		97 702	75 722
Skatteskulder		23 419	30 167
Övriga kortfristiga skulder		18 303	7 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	414 408	404 588
Summa kortfristiga skulder		2 481 332	9 299 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 572 603	15 883 367

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 863	339 602
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	666 978	665 712
	847 841	1 005 314
Erhållen ränta	6 185	11 027
Erlagd ränta	-235 819	-281 788
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	618 207	734 553
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 781	-93 963
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 587	-7 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	667 575	633 295
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 572	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 572	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-297 580	-547 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-297 580	-547 580
ÅRETS KASSAFLÖDE	310 423	85 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 189 215	1 103 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 499 638	1 189 215

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Domherren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1),

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,63 - 3,33 %
Yttertak	2,63 %
Stamledningar VA	2,50 - 3,33 %
Ventilation	1,73 %
Stamledningar Värme	1,89 %
El	1,89 %
Fasader	2,86 %
Stomme och grund	2,08 %
Dörrar & portar	6,67 %
Styr & övervakning	5,00 %
Markanläggningar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala fastighetsavgiften 10 074 kr per bostadsbyggnad för inkomståret 2025, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 760 516	2 604 132
Varmvatten, moms	103 808	72 714
Pantsättningsavgift	6 453	6 445
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	1 176	539
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	2 876 366	2 685 263

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	32 500	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	32 500
Brandskydd	555	9 840
Myndighetstillsyn	1 000	12 375
Gårdkostnader	17 359	8 503
Gemensamma utrymmen	0	17 569
Snöröjning/sandning	21 242	31 876
Förbrukningsmaterial	762	4 681
Summa	73 419	117 344

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	13 906	0
VVS	9 500	0
Värmeanläggning/undercentral	5 476	24 969
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 446	0
Mark/gård/utemiljö	27 163	0
Skador/klotter/skadegörelse	131 200	0
Summa	193 691	24 969

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	4 948	0
Stambyte	8 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	38 688
Summa	13 448	38 688

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	683 898	658 011
Vatten	73 406	38 576
Sophämtning/renhållning	123 415	103 060
Grovsopor	16 125	0
Summa	896 844	799 647

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	180 222	116 280
Kabel-TV	33 217	0
Bredband	104 897	92 322
Fastighetsskatt	332 442	314 325
Summa	650 778	522 927

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 984	3 435
Inkassokostnader	519	0
Revisionsarvoden extern revisor	5 000	5 000
Styrelseomkostnader	2 024	543
Fritids och trivselkostnader	6 420	2 164
Föreningskostnader	976	1 473
Förvaltningsarvode enl avtal	68 927	65 414
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	8 820	8 600
Administration	13 692	8 894
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
Summa	122 814	97 529

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	57 800	58 800
Arbetsgivaravgifter	19 731	20 045
Summa	77 531	78 845

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	235 516	278 919
Dröjsmålsränta	8	489
Kostnadsränta skatter och avgifter	270	0
Summa	235 794	279 408

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 467 934	24 467 934
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 467 934	24 467 934
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 987 770	-9 334 154
Årets avskrivning	-653 616	-653 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 641 386	-9 987 770
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 826 548	14 480 164
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>188 670</i>	<i>188 670</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 735 000	48 735 000
Taxeringsvärde mark	97 470 000	97 470 000
Summa	146 205 000	146 205 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 784	113 784
Årets inköp	59 572	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 356	113 784
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 992	-1 896
Årets avskrivning	-13 362	-12 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 354	-13 992
Utgående restvärde enligt plan	146 002	99 792

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	429 398	429 398
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	429 398	429 398
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-429 398	-429 398
Utgående ackumulerad avskrivning	-429 398	-429 398
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	844	2 935
Transaktionskonto	344 697	268 720
Borgo räntekonto	950 473	722 298
Summa	1 296 013	993 953

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 771	5 220
Förutbet försäkr premier	61 047	58 134
Förutbet kabel-TV	12 489	0
Förutbet bredband	20 264	32 432
Summa	99 571	95 786

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2030-04-28	3,23 %	1 112 075	1 150 175
SEB	2030-08-28	3,16 %	679 010	695 690
SEB	2030-08-28	3,16 %	1 782 500	1 828 500
SEB	2030-05-28	3,22 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2030-05-28	3,22 %	1 482 300	1 549 100
SEB	2026-09-28	2,53 %	838 750	903 750
SEB	2026-09-28	2,53 %	1 088 750	1 153 750
Summa			8 483 385	8 780 965
Varav kortfristig del			1 927 500	8 780 965

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 995 485 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	933	0
Uppl kostn el	82 698	85 566
Uppl kostn kabel-TV	8 328	0
Uppl kostn räntor	5 187	5 212
Uppl kostnad arvoden	59 400	59 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 664	18 664
Förutbet hyror/avgifter	239 198	235 746
Summa	414 408	404 588

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 995 000	9 995 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2026 planeras månadsavgifterna att vara oförändrade. Från mars justeras varmvattentillägg för att spegla verkligheten samt för den moms som inte tidigare lagts på. De nya stadgarna registrerats hos Bolagsverket 2026-02-10.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

Maria Bodin
Ordförande

Fredrik Mickelsson
Styrelseledamot

Jakob Durmaz Lotz
Styrelseledamot

Johan Lindevall
Styrelseledamot

Karin Fagerlund Jerrstedt
Styrelseledamot

Per Hedberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Victoria Linné
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 14:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2026 11:48

DOCUMENT ID:

ryqKn1QxMx

ENVELOPE ID:

ryqK2yXlfx-ryqKn1QxMx

DOCUMENT NAME:

Brf Domherren, 716000-0167 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

0135154146e09a137904255dcb22ef244c27ed489d79fc

8f65effa50c738a74ea00552fb66e6a70e0270b4cc2eb74

1600dfdf859e7496e3b633ec9bd543c4bd8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAKOB MATS LEO DURM AZ LOTZ jakob.lotz1@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:49 26.05.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.209
2. Anders Fredrik Mickelsson f.mickelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:51 26.05.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.61.29
3. Johan Lindevall johan.lindevall@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:53 26.05.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.57.46
4. KARIN FAGERLUND JERR STEDT karin.fagerlund@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:54 26.05.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.61.30
5. MARIA BODIN bodinmaria@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:56 26.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.168.226
6. Per Erik Hedberg per.e.hedberg@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 12:21 26.05.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.221
7. VICTORIA FÖRBERG LINNÉ vickan_f@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 14:24 26.05.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.61.16

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domherren

Organisationsnummer 716000-0167

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domherren.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domherren för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Victoria Linné

Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 13:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2026 11:48

DOCUMENT ID:

rJqt2y7xGg

ENVELOPE ID:

rylct3k7eGe-rJqt2y7xGg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Domherren 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

873270ade0ee5cfdeca28afb607617ad3d7a0dd9cd1dbe
6ab3b768e0fe8472ca74c62947f68d8514619f63206db4
5e2a31847dfbcd19ee2ce500effabcc1f8e4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTORIA FÖRBERG LINN É	Signed	26.05.2026 13:23	eID	Swedish BankID
vickan_f@hotmail.com	Authenticated	26.05.2026 13:22	Low	IP: 85.229.61.16

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed