

Brf Domsagan
Org nr 778000-0910

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Bengt Petersson	Ordförande	2026
Adam Lagerström	Ledamot	2026
Jan Edman	Ledamot	2027
Torbjörn Henning	Ledamot	2027
Lars Ögren	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-05-30.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 1 pbb (58 800 kr) i arvode till styrelsen, samt 25 000 kr för ev. extra arbetsinsatser inom föreningen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningen äger fastigheten nr 22 i Kv Kerstin i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 26 lägenheter och 2 lokaler fördelade enligt följande:

4 st 1 rum och kokskåp
5 st 1 rum och kokvrå
4 st 2 rum och kök
8 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
2 st bostadsrättslokaler

Nybyggnadsår och värdeår är 1959. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Boyta 1 769 m² och lokalyta 97 m². Föreningen hyr även ut 2 st förråd, samt 10 st garage och 10 st p-platser. Total yta i föreningen 2 024 m².

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2052. Enligt underhållsplan uppgår det totala underhållsbehovet för resterande år till 5,6 mnkr i dagens penningvärde.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, inbrott, maskin, skadedjur och ansvarighet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

<i>Leverantör</i>	<i>Område</i>
ComHem AB	Kabel TV
Fibra	Bredband
HSB Förvaltning	Fastighetsskötsel och Lokalvård
Kone (Kiwa)	Hiss
Länsförsäkringar Bergslagen	Fastighetsförsäkring och kollektivbostadsrättsförsäkring
MBF - Mälardalens Bostadsrättsförvaltning	Ekonomisk- och administrativ förvaltning
Mälarenergi	El, vatten och fjärrvärme
VafabMiljö	Hushållssopor och återvinningsmaterial
Protect You	Nycklar
Addsecure AB	Larm porttelefon

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 8,5 % för bostadsrättsinnehavarna fr.o.m. 2025-01-01.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför år 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 493 781	1 424 669	1 358 474	1 262 503
Resultat efter finansiella poster	kr	156 206	96 539	65 678	52 158
Soliditet	%	56	51	50	46
Likviditet	%	563	585	477	226
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	593	547	497	497
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	740	702	656	
Skuldsättning per kvm	kr	1 397	1 661	1 679	1 696
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 515	1 802	1 821	1 839
Energikostnad per kvm	kr	248	234	235	184
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,6	3,3	3,7	3,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,0	2,6	2,8	
Sparande per kvm	kr	196	186	179	170
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,47	91,93	89,23	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal före hösten 2022 (ingår således heller inte i årsavgiftens grundavgift).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet år 2023 är justerat med intäkter för elstöd om 13 274 kr.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	153 700	1 356 543	2 096 265	96 539
Reservering till yttre fond		50 400	-50 400	
Ianspråktagande av yttre fond		-38 625	38 625	
Balansering av föregående års resultat			96 539	-96 539
Årets resultat				<u>156 206</u>
Belopp vid årets utgång	153 700	1 368 318	2 181 029	156 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 181 029
Årets resultat	156 206
	2 337 235

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	59 000
I ny räkning balanseras	2 278 235
	2 337 235

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	156 206
Dispositioner	-59 000
Årets resultat efter dispositioner	97 206

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 427 318
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 493 781	1 424 669
Summa rörelseintäkter		1 493 781	1 424 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-873 912	-860 276
Periodiskt underhåll	5	0	-38 625
Övriga externa kostnader	6	-101 103	-95 158
Arvoden och personalkostnader	7	-92 028	-72 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 048	-241 048
Summa rörelsekostnader		-1 308 091	-1 307 596
Rörelseresultat		185 690	117 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	60 364	75 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 848	-95 624
Summa finansiella poster		-29 484	-20 534
Resultat efter finansiella poster		156 206	96 539
Årets resultat		156 206	96 539
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		156 206	96 539
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	38 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-59 000	-50 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		97 206	84 764

Brf Domsagan 778000-0910			7(16)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 333 834	5 574 882
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 333 834	5 574 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 336 634	5 577 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	23 254	34 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 326	62 857
Klientmedel i SHB		1 516 880	1 655 488
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 599 460	1 752 620
Summa omsättningstillgångar		1 599 460	1 752 620
Summa tillgångar		6 936 094	7 330 302

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		153 700	153 700
Fond för yttre underhåll		1 368 318	1 356 543
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 522 018</u>	<u>1 510 243</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 181 029	2 096 265
Årets resultat		156 206	96 539
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 337 235</u>	<u>2 192 804</u>
Summa eget kapital		3 859 253	3 703 047
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	1 925 000
Summa långfristiga skulder		0	1 925 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 827 500	1 437 500
Leverantörsskulder		51 482	47 524
Skatteskulder		1 183	2 539
Övriga skulder	13	4 116	654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 560	214 038
Summa kortfristiga skulder		3 076 841	1 702 255
Summa eget kapital och skulder		6 936 094	7 330 302

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	185 690	117 073
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	241 048	241 048

Erhållen ränta	18 364	29 553
Erhållna utdelningar	42 000	45 537
Erlagd ränta	-89 848	-95 624

	397 254	337 587
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	14 552	4 201
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 958	-4 461
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-19 372	-923

Kassaflöde från den löpande verksamheten	396 392	336 404
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-535 000	-35 000
-------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-535 000	-35 000
--	-----------------	----------------

Årets kassaflöde	-138 608	301 404
Likvida medel vid årets början	1 655 488	1 354 084

Likvida medel vid årets slut	1 516 880	1 655 488
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,71 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 030 848	950 064
Årsavgifter lokaler	76 414	70 428
Hyror parkering & garage	100 800	99 300
Uppvärmningsavgifter	192 696	192 696
Elavgifter (IMD)	75 049	90 302
Övriga hyresintäkter (förråd)	6 000	6 000
Övriga hyrestillägg (mätavgift IMD)	6 240	6 240
Övriga intäkter	6 134	9 640
Brutto	1 494 181	1 424 670
Övriga vakanser hyresförluster	-400	0
Summa nettoomsättning	1 493 781	1 424 670

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	125 756	143 249
Reparationer, löpande underhåll	55 590	43 935
Elavgifter	130 595	123 125
Uppvärmning	297 968	281 465
Vatten och avlopp	74 231	68 521
Renhållning	46 417	45 378
Försäkringar	52 802	51 591
Kabel-TV / Internet	29 080	28 952
Övriga fastighetskostnader	3 850	15 080
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 624	58 980
Summa driftskostnader	873 913	860 276

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
OVK mm.	0	24 875
Uppgradering nödtelefon hiss (4G)	0	13 750
	—	—
Summa periodiskt underhåll	0	38 625

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	1 597	1 049
Kontorsmaterial	458	0
Revision	24 700	24 325
Föreningsmöten	3 483	1 819
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 950	47 335
Övriga förvaltningskostnader	16 059	14 774
Övriga externa tjänster	5 256	5 256
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
	—	—
Summa övriga externa kostnader	101 103	95 158

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	58 800	57 300
Arvode övrigt	19 900	2 300
Sociala kostnader	13 245	12 819
Kostnadsersättning	83	70
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	92 028	72 489

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	18 218	29 367
Övriga ränteintäkter	146	186
Utdelning MBF	42 000	39 200
Återbäring LF	0	6 337
	—	—
Summa finansiella intäkter	60 364	75 090

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 895 908	8 895 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 895 908	8 895 908
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 455 526	-3 214 478
Årets avskrivningar	-241 048	-241 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 696 574	-3 455 526
Utgående planenligt värde	<u>5 199 334</u>	<u>5 440 382</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	134 500	134 500
Utgående planenligt värde	134 500	134 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 333 834</u>	<u>5 574 882</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 652 000	16 801 000
Taxeringsvärde mark	10 028 000	8 859 000
	<u>29 680 000</u>	<u>25 660 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	28 400 000	24 000 000
Lokaler	1 280 000	1 660 000
	<u>29 680 000</u>	<u>25 660 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	10 176	7 474
Elavläsning (IMD)	12 869	26 801
Moms	209	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>23 254</u>	<u>34 275</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,55	2026-01-30	902 500
Stadshypotek	2,49	2026-03-30	1 925 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 827 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-35 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 792 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 652 500

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 220 000	4 220 000
Summa ställda säkerheter	4 220 000	4 220 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	0	420
Sociala avgifter	0	234
Skulder till MBF	4 116	0
Summa övriga kortfristiga skulder	4 116	654

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-02.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Bengt Petersson
Ordförande

Jan Edman

Adam Lagerström

Torbjörn Henning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

BENGT PETERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-03 08:41:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT PETERSSON

Bengt Petersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.237.232.89

ADAM LAGERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 15:56:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ADAM LAGERSTRÖM

Adam Lagerström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.93.163.141

JAN EDMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-03 09:01:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN EDMAN

Jan Edman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.130.49.130

TORBJÖRN HENNING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-09 08:17:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORBJÖRN HENNING

Torbjörn Henning

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.57.186

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-09 12:18:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.95