

Välkommen till årsredovisningen för Brf Domino i Gustavsberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-30 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:491	2017	Värmdö

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 6 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 7866 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Olle Stövander	Ordförande
Ann Elisabeth Lake	Styrelseledamot
Daniel Knudsen	Styrelseledamot
Hanne Fellke	Styrelseledamot
Thomas Gustav Otterberg	Styrelseledamot
Casper Sandegren	Suppleant
Peter Carl-Johan Strindlund	Suppleant

Valberedning

Harriet Dicksson

Helena Nordenberger (slutade efter årsstämman)

Firmateckning

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

Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Affärsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-12. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Målning av träspaljeer
Säkerhetsbesiktning av taksäkerhet
OVK

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Entreémattor	HR Björmans Entre'mattor AB
Mätning av varmvatten	Infometric AB
Hissjour	Kone AB
Hissbesiktningar	Kiwa AB
Förvaltare av driften	Nacka Drift och skötsel
Ekonomisk förvaltare	SBC Bostadsrättscentrum AB
Revisor	Sund Affärsbyrå AB
Bredbandsoperatör	Tele2 Sverige AB
Trappstädning	SIHM Sweden AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porslinshusens samfällighetsförening, med en andel på 45%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor såsom innergård, garage samt panncentral.

Övrig verksamhetsinformation

- Femårsbesiktning som utfördes den 14 februari gick utan några större anmärkningar.
- OVK utförd under hösten.
- Förändringar gjorda i stadgarna gällande avgift för överlåtelseavtal.
- Underhåll av skiljeväggar mellan lägenheterna i gatuplanet, mot gården, utförda.
- Radonmätning påbörjas under hösten och avslutas våren 2024.
- Beslut om att styrelsen själva utför en besiktning av samtliga brandvarnare i alla lägenheter togs.
- Brytskydd monterades på samtliga portar.
- Tungt projekt är hur vi ska göra med laddplatser för laddbara bilar i garaget. Projektet avslutas under 2024.
- Bygglov för inglasning av balkonger godkänt av kommunen.
- Inglasning av 9 st balkonger genomförs under hösten. Kostnaderna betalas av respektive medlem.
- Beslut togs om att sätta upp tavlor i entréerna under början av 2024 detta för att höja trivseln i vår fastighet.
- Budgeten för 2024 klubbad i december

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Kraftiga ränte- och prishöjningar under året dock har förening en god ekonomi.
- Beslut om att höja avgifterna med 10%.

Förändringar i avtal

- Avtalet med städbolaget sas upp i januari nytt företag tar över fom 202304.
- Avtalet med SBC sades upp och omförhandlades under hösten. Vi förhandlade oss till en återbetalning av 10 000:- för avtalsförsummelse. Nytt avtal upprättat med SBC för 2024 och skrivs på ett år.
- Avtalet med Kone hissar är omförhandlat och förlängt
- Nytt avtal upprättat med SBC gällande underhållsplanen. Detta förbilligar med ca 8 000 sek

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 384 393	5 371 215	5 343 666	5 338 573
Resultat efter fin. poster	-1 777 894	-1 111 518	-1 241 850	-1 109 889
Soliditet (%)	78	77	77	77
Yttre fond	1 067 501	881 801	696 161	510 521
Taxeringsvärde	179 842 000	179 842 000	130 390 000	130 390 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	793	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 655	12 728	12 799	12 870
Skuldsättning per kvm	9 957	10 013	10 069	10 125
Sparande per kvm	149	218	199	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	10	8	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	0	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm	11	10	8	10
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	-	-	-
Räntekänslighet	15,96	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 109 974 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Upplysning vid förlust

Att årets resultat är negativt beror till största del att avskrivningarna påverkar resultatet, vilket det inte borde göra. Styrelsen jobbar mycket med kassaflödesanalys under året för att hålla koll på räkenskaperna. Vi har i år ett överskott i kassaflödet med ca 789 000 ett totalt överskott på ca 5,8 milj kr. Vi avser därför att fylla på vårt konto för yttre underhåll med och göra en extra amortering med totalt 1,5 milj.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	230 000 000	-	-	230 000 000
Upplåtelseavgifter	43 115 000	-	-	43 115 000
Fond, yttre underhåll	881 801	-	185 700	1 067 501
Balanserat resultat	-5 319 703	-1 111 518	-185 700	-6 616 921
Årets resultat	-1 111 518	1 111 518	-1 777 894	-1 777 894
Eget kapital	267 565 580	0	-1 777 894	265 787 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 431 221
Årets resultat	-1 777 894
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 700
Totalt	-8 394 815

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	117 367
Balanseras i ny räkning	-8 512 182

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 384 393	5 371 215
Övriga rörelseintäkter	3	10 001	4 426
Summa rörelseintäkter		5 394 394	5 375 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 445 298	-2 286 358
Övriga externa kostnader	9	-246 592	-210 591
Personalkostnader	10	-183 116	-182 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 833 056	-2 828 926
Summa rörelsekostnader		-5 708 063	-5 508 589
RÖRELSERESULTAT		-313 668	-132 948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 306	12 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 481 531	-991 080
Summa finansiella poster		-1 464 225	-978 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 777 894	-1 111 518
ÅRETS RESULTAT		-1 777 894	-1 111 518

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	338 769 389	341 602 445
Summa materiella anläggningstillgångar		338 769 389	341 602 445
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		338 769 389	341 602 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 760	12 091
Övriga fordringar	13	4 870 232	4 147 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 022	129 352
Summa kortfristiga fordringar		4 916 014	4 288 964
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 133 307	942 794
Summa kassa och bank		1 133 307	942 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 049 321	5 231 759
SUMMA TILLGÅNGAR		344 818 711	346 834 204

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		273 115 000	273 115 000
Fond för yttre underhåll		1 067 501	881 801
Summa bundet eget kapital		274 182 501	273 996 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 616 921	-5 319 703
Årets resultat		-1 777 894	-1 111 518
Summa fritt eget kapital		-8 394 815	-6 431 221
SUMMA EGET KAPITAL		265 787 687	267 565 580
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	50 260 000	64 987 500
Summa långfristiga skulder		50 260 000	64 987 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 060 000	13 772 500
Leverantörsskulder		184 218	45 488
Övriga kortfristiga skulder		35 703	30 749
Skatteskulder		4 330	5 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	486 773	426 960
Summa kortfristiga skulder		28 771 024	14 281 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 818 711	346 834 204

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-313 668	-132 948
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 833 056	2 828 926
	2 519 388	2 695 978
Erhållen ränta	25 036	4 780
Erlagd ränta	-1 481 531	-991 170
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 062 892	1 709 588
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 369	301 156
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	202 400	-306 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 228 923	1 704 709
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-247 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-247 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-440 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 000	-440 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	788 923	1 017 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 063 886	4 046 677
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 852 809	5 063 886

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Domino i Gustavsberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Den första förutsatt att förenklingsregeln har använts.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

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	1 - 10 %
---------	----------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 796 124	4 795 680
Hysesintäkter garage, moms	419 781	391 037
Varmvatten	0	109 616
Varmvatten, moms	119 996	25 540
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 200	0
Fakturerade kostnader	464	0
Påminnelseavgift	480	0
Pantsättningsavgift	13 650	36 708
Överlåtelseavgift	21 008	1 208
Andrahandsuthyrning	11 243	11 073
Vidarefakturerade kostnader	450	0
Öres- och kronutjämning	-3	353
Summa	5 384 393	5 371 215

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	10 001	4 426
Summa	10 001	4 426

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	47 695	43 983
Fastighetsskötsel utöver avtal	870	10 235
Städning enligt avtal	120 454	88 716
Hissbesiktning	7 869	7 544
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	83 250	0
Brandskydd	9 706	45 657
Myndighetstillsyn	52 268	6 000
Gemensamma utrymmen	9 844	4 082
Serviceavtal	104 687	89 030
Mattvätt/Hyrmattor	40 540	13 675
Förbrukningsmaterial	28 856	14 242
Summa	506 038	323 164

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	580	7 300
Dörrar och lås/porttele	30 877	41 229
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 069
VVS	4 260	0
Hissar	580	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 603
Summa	36 297	62 201

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Balkonger/altaner	64 648	0
Mark/gård/utemiljö	52 719	0
Summa	117 367	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	87 481	76 067
Gas	0	2 246
Summa	87 481	78 313

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 718	88 341
Kabel-TV	242 463	246 458
Samfällighetsavgifter	1 337 842	1 459 462
Fastighetsskatt	28 420	28 420
Korr. fastighetsskatt	-3 328	0
Summa	1 698 115	1 822 681

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 415
Tele- och datakommunikation	17 375	2 053
Inkassokostnader	1 035	1 992
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-60	60
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Styrelseomkostnader	0	6 238
Fritids och trivselkostnader	0	2 380
Föreningskostnader	18 572	1 680
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	105 816	103 570
Överlåtelsekostnad	31 099	0
Pantsättningskostnad	20 488	0
Administration	8 318	60 027
Konsultkostnader	27 700	12 675
Summa	246 592	210 591

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	147 000	146 500
Arbetsgivaravgifter	36 116	36 213
Summa	183 116	182 713

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 481 384	990 809
Kostnadsränta skatter och avgifter	147	255
Övriga räntekostnader	0	16
Summa	1 481 531	991 080

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	354 962 500	354 715 000
Årets inköp	0	247 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	354 962 500	354 962 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 360 055	-10 531 129
Årets avskrivning	-2 833 056	-2 828 926
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 193 111	-13 360 055
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	338 769 389	341 602 445
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>73 884 900</i>	<i>73 884 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	145 842 000	145 842 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	179 842 000	179 842 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 660	23 988
Klientmedel	0	3 066 364
Övriga kortfristiga fordringar	123 070	2 442
Transaktionskonto	3 651 328	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	4 870 232	4 147 521

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	121 622
Upplupna intäkter	10 022	0
Upplupna ränteintäkter	0	7 730
Summa	10 022	129 352

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	1,08 %	14 287 500	14 437 500
Handelsbanken	2025-03-30	0,99 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	0,74 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,48 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,99 %	5 700 000	5 700 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	4,18 %	13 332 500	13 622 500
Summa			78 320 000	78 760 000
Varav kortfristig del			28 060 000	13 772 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 120 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	35 532	10 314
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 164	3 240
Förutbet hyror/avgifter	440 077	413 406
Summa	486 773	426 960

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	81 700 000	81 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Montering av brytskydd på samtliga entrédörrar

Underskrifter

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

Värmdö

Ann Elisabeth Lake
Styrelseledamot

Daniel Knudsen
Styrelseledamot

Hanne Felleke
Styrelseledamot

Karl Olle Stövander
Ordförande

Thomas Gustav Otterberg
Styrelseledamot

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

Sund Affärsbyrå AB
Bo Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2024 14:49

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 30.04.2024 09:30

DOCUMENT ID:
Hk2fCfCbA

ENVELOPE ID:
BJx9GRzAZ0-Hk2fCfCbA

DOCUMENT NAME:
Brf Domino i Gustavsberg, 769629-5778 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann Elisabeth Lake ann.lake@nordea.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:54 30.04.2024 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/15) IP: 158.233.247.35
2. HANNE FELLKE hanne.fellke@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:17 30.04.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/01) IP: 188.149.147.205
3. Karl Olle Stövander olle.stovander@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:43 30.04.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/19) IP: 188.149.186.97
4. Daniel Knudsen danneknu@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 18:31 30.04.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/24) IP: 188.149.152.131
5. Thomas Gustav Otterberg tootterberg@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 11:55 04.05.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/21) IP: 188.149.168.73
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	05.05.2024 14:49 05.05.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

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

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 BRF Domino i Gustavsberg

Org.nr 769629-5778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Domino i Gustavsberg för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2024-04-

Bo Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2024 14:51


SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 30.04.2024 09:30

DOCUMENT ID:
SkGizAMRZ0

ENVELOPE ID:
HJIKzOGAWA-SkGizAMRZ0

DOCUMENT NAME:
Domino.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	05.05.2024 14:51 05.05.2024 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

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

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