



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Domino i Gustavsberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Marken innehas med äganderätt.

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 6 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 7866 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Olle Stövander	Ordförande
Casper Sandegren	Styrelseledamot
Daniel Knudsen	Styrelseledamot
Hanne Fellke	Styrelseledamot
Thomas Gustav Otterberg	Styrelseledamot
Mumme Fanaei	Suppleant
Sara Fejes	Suppleant

### Valberedning

Ann Lake, Harriet Dicksson

## Firmateckning

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

## Revisorer

Bo Svensson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av träspaljeer  
Säkerhetsbesiktning av taksäkerhet  
OVK

## Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av sockel

## Avtal med leverantörer

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

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porlinshusens Samfällighetsförening, med en andel på 45%.

Samfälligheten förvaltar garage, innergård samt panncentral..

### Övrig verksamhetsinformation

- Budgeten för 2025 klubbad i 2024-12-11
- Tekniken för nödtelefonerna måste bytas då de är kopplade till 2G-nätet. Sker först 2026
- Organisering gällande uthyrning av cykelplatser i cykelförrådet börjar ta form, ska vara klart under hösten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

- Höjning av avgifterna med 10% på grund av räntehöjningar och ökade omvärldskostnader
- Räntesänkningarna börjar ta fart vilken känns bra då vi ska omförhandla lån under 2025
- Föreningen har en god och stabil ekonomi enligt både bank och revisor.

#### Förändringar i avtal

Avtalet med Nacka Drift & Underhåll sades upp.

Nytt avtal med SBC Fastighetsskötsel tecknades och börjar gälla fom 2025-01-01.

#### Övriga uppgifter

Resultatet av radonmätningen redovisad, inga lägenheter ligger över gränsvärdena

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 840 997	5 384 393	5 371 215	5 343 666
Resultat efter fin. poster	-1 663 807	-1 777 894	-1 111 518	-1 241 850
Soliditet (%)	77	78	77	77
Yttre fond	1 135 834	1 067 501	881 801	696 161
Taxeringsvärde	179 842 000	179 842 000	179 842 000	130 390 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	793	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 483	12 655	12 728	12 799
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 821	9 957	10 013	10 069
Sparande per kvm totalyta, kr	158	154	226	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	11	10	8
Energikostnad per kvm totalyta, kr	11	11	10	8
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	1,89	1,25	-
Räntekänslighet (%)	14,34	15,96	-	-

**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 111 419 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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

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 underskott i kassaflödet med ca 54 000, men ett totalt överskott på kontona för löpande utgifter med ca 3,5 milj kr. Vi avser göra en extra amortering med totalt 1,5 milj.

Vi har dessutom för avsikt att göra energibesparande åtgärder som troligtvis kommer att öka värdet på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	230 000 000	-	-	230 000 000
Upplåtelseavgifter	43 115 000	-	-	43 115 000
Fond, yttre underhåll	1 067 501	-117 367	185 700	1 135 834
Balanserat resultat	-6 616 921	-1 660 527	-185 700	-8 463 148
Årets resultat	-1 777 894	1 777 894	-1 663 807	-1 663 807
<b>Eget kapital</b>	<b>265 787 687</b>	<b>0</b>	<b>-1 663 807</b>	<b>264 123 880</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 277 447
Årets resultat	-1 663 807
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 700
<b>Totalt</b>	<b>-10 126 954</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 126 954</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 840 997	5 384 393
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 001
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 840 997</b>	<b>5 394 394</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 425 133	-2 445 298
Övriga externa kostnader	9	-303 082	-246 592
Personalkostnader	10	-192 184	-183 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 833 056	-2 833 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 753 455</b>	<b>-5 708 063</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>87 542</b>	<b>-313 668</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 152	17 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 818 501	-1 481 531
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 751 349</b>	<b>-1 464 225</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 663 807</b>	<b>-1 777 894</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 663 807</b>	<b>-1 777 894</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	335 936 333	338 769 389
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>335 936 333</b>	<b>338 769 389</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>335 936 333</b>	<b>338 769 389</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		59 582	35 760
Övriga fordringar	13	3 564 010	4 870 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	190 858	10 022
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 814 449</b>	<b>4 916 014</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 203 613	1 133 307
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 203 613</b>	<b>1 133 307</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 018 063</b>	<b>6 049 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>341 954 396</b>	<b>344 818 711</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		273 115 000	273 115 000
Fond för yttre underhåll		1 135 834	1 067 501
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>274 250 834</b>	<b>274 182 501</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 463 148	-6 616 921
Årets resultat		-1 663 807	-1 777 894
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 126 954</b>	<b>-8 394 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>264 123 880</b>	<b>265 787 687</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	56 115 000	50 260 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 115 000</b>	<b>50 260 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 140 000	28 060 000
Leverantörsskulder		41 693	184 218
Skatteskulder		2 140	4 330
Övriga kortfristiga skulder		47 062	35 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	484 621	486 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 715 516</b>	<b>28 771 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>341 954 396</b>	<b>344 818 711</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>87 542</b>	<b>-313 668</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 833 056	2 833 056
	<b>2 920 598</b>	<b>2 519 388</b>
Erhållen ränta	67 152	25 036
Erlagd ränta	-1 818 501	-1 481 531
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 169 250</b>	<b>1 062 892</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 311	-36 369
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-135 508	202 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>950 430</b>	<b>1 228 923</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 065 000	-440 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 065 000</b>	<b>-440 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-114 570</b>	<b>788 923</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 852 809</b>	<b>5 063 886</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 738 239</b>	<b>5 852 809</b>

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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	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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 275 548	4 796 124
Hysesintäkter garage, moms	290 772	419 781
Intäkt parkeringsbolag, moms	96 390	0
Varmvatten, moms	101 397	119 996
Nycklar/lås vidarefakturerering	2 550	1 200
Fakturerade kostnader	0	464
Påminnelseavgift	1 380	480
Pantsättningsavgift	12 083	13 650
Överlåtelseavgift	23 214	21 008
Administrativ avgift	882	0
Andrahandsuthyrning	19 755	11 243
Vidarefakturerade kostnader	6 894	450
Vidarefakturerade kostnader, moms	10 134	0
Öres- och kronutjämning	-2	-3
<b>Summa</b>	<b>5 840 997</b>	<b>5 384 393</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	10 001
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>10 001</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	39 750	47 695
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 773	870
Städning enligt avtal	130 051	120 454
Städning utöver avtal	6 525	0
Hissbesiktning	8 684	7 869
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	83 250
Brandskydd	13 031	9 706
Myndighetstillsyn	0	52 268
Gemensamma utrymmen	0	9 844
Serviceavtal	126 224	104 687
Mattvätt/Hyrmattor	34 970	40 540
Förbrukningsmaterial	11 780	28 856
<b>Summa</b>	<b>415 789</b>	<b>506 038</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	580
Dörrar och lås/porttele	4 369	30 877
VVS	0	4 260
Elinstallationer	3 287	0
Hissar	26 485	580
<b>Summa</b>	<b>34 141</b>	<b>36 297</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Balkonger/altaner	0	64 648
Mark/gård/utemiljö	0	52 719
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>117 367</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	82 787	87 481
<b>Summa</b>	<b>82 787</b>	<b>87 481</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	99 952	92 718
Kabel-TV	182 958	242 463
Samfällighetsavgifter	1 581 086	1 337 842
Fastighetsskatt	28 420	28 420
Korr. fastighetsskatt	0	-3 328
<b>Summa</b>	<b>1 892 416</b>	<b>1 698 115</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 270	0
Tele- och datakommunikation	7 240	17 375
Juridiska åtgärder	23 903	0
Inkassokostnader	8 504	1 035
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-60
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Styrelseomkostnader	6 956	0
Fritids och trivselkostnader	6 553	0
Föreningskostnader	70	18 572
Förvaltningsarvode enl avtal	122 995	105 816
Överlåtelsekostnad	38 113	31 099
Pantsättningskostnad	22 360	20 488
Administration	16 192	8 318
Konsultkostnader	27 676	27 700
<b>Summa</b>	<b>303 082</b>	<b>246 592</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	159 647	147 000
Arbetsgivaravgifter	32 537	36 116
<b>Summa</b>	<b>192 184</b>	<b>183 116</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 805 914	1 481 384
Dröjsmålsränta	12 515	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	72	147
<b>Summa</b>	<b>1 818 501</b>	<b>1 481 531</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	354 962 500	354 962 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>354 962 500</b>	<b>354 962 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 193 111	-13 360 055
Årets avskrivning	-2 833 056	-2 833 056
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 026 167</b>	<b>-16 193 111</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>335 936 333</b>	<b>338 769 389</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>73 884 900</i>	<i>73 884 900</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	145 842 000	145 842 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
<b>Summa</b>	<b>179 842 000</b>	<b>179 842 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	29 149	27 660
Skattefordringar	235	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	123 070
Transaktionskonto	1 964 686	3 651 328
Borgo räntekonto	1 569 940	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>3 564 010</b>	<b>4 870 232</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	129 827	0
Förutbet kabel-TV	61 031	0
Upplupna intäkter	0	10 022
<b>Summa</b>	<b>190 858</b>	<b>10 022</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-03-30	3,49 %	13 512 500	14 287 500
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 %	13 042 500	13 332 500
<b>Summa</b>			<b>77 255 000</b>	<b>78 320 000</b>
Varav kortfristig del			21 140 000	28 060 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 055 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	236	0
Uppl kostn el	7 160	0
Uppl kostnad arvoden	0	35 532
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	11 164
Förutbet hyror/avgifter	477 225	440 077
<b>Summa</b>	<b>484 621</b>	<b>486 773</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	81 700 000	81 700 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 8%. Eventuell upphandling av solceller pågår. I planen för 2025 finns tankar på att göra förbättringar gällande energisparande åtgärder. Förhandlingar med banken gällande ett av våra lån.

## Underskrifter

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

Värmdö

---

Casper Sandegren  
Styrelseledamot

---

Daniel Knudsen  
Styrelseledamot

---

Hanne Fellke  
Styrelseledamot

---

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:

17.04.2025 17:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 31.03.2025 10:02

DOCUMENT ID:

H18H36wakg

ENVELOPE ID:

H10VhTvTKl-H18H36wakg

DOCUMENT NAME:

Brf Domino i Gustavsberg, 769629-5778 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNE MAARIT FELLKE hanne.fellke@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 14:14 31.03.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.189.219
2. Thomas Gustav Otterberg tootterberg@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 18:49 31.03.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.37.122
3. Daniel Knudsen danneknu@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 19:23 01.04.2025 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.202.100
4. Karl Olle Stövander olle.stovander@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 20:23 02.04.2025 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.14.25
5. ERIK CASPER SANDEGREN casper_sandegren@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 16:39 09.04.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.118
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	17.04.2025 17:05 17.04.2025 17:04	eID Low	Swedish BankID 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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, förfalskning, 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 2024 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2025-

---

Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 17:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2025 10:02

DOCUMENT ID:

ByWS2aPTkg

ENVELOPE ID:

Bylu4h6vpkg-ByWS2aPTkg

DOCUMENT NAME:

Domino .pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. BO SVENSSON</b>	Signed	17.04.2025 17:07	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	17.04.2025 17:06	Low	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