

# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Domicil



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Domicil

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Anders Karlsén	Ordförande
Björn Nilsson	Ledamot
Elin Persson	Ledamot
Lars Rosén	Ledamot
Lena Åkesson	Ledamot

Karli Oghana	Suppleant
Kajsa Sjöstrand	Suppleant
Frode Sønnergren	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Karlsén, Björn Nilsson, Karli Oghana, Kajsa Sjöstrand och Frode Sønnergren.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Andreas Rangel Ahrens                      Ordinarie Intern  
Amelie Fristedt                                Suppleant Intern

### Valberedning

Katarina Forsman  
Peyman Madjidian                            Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mariedal 3	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

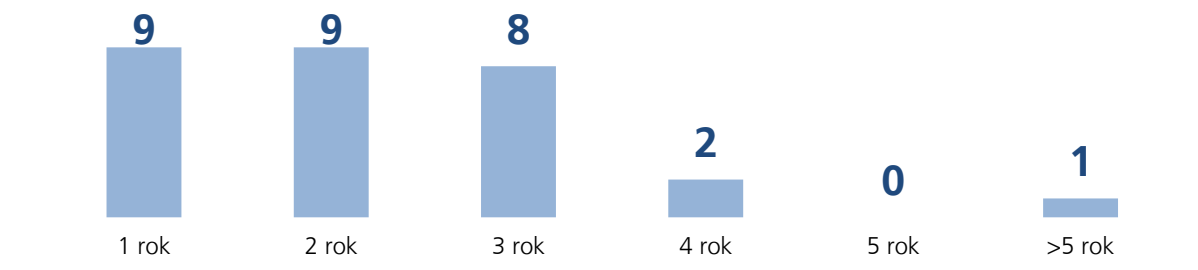
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 103 m<sup>2</sup>, varav 2 103 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissmodernisering	2022	Klart
Trädplantering	2021	Ersättningsplantering efter borttagning invasiva träd
Nya cykelställ	2021	Klart
Avloppsrenovering källare	2020	Klart
Spolning av avloppen	2018	Klart
Tak, Skorsten och Imkanalsrenovering	2017 - 2018	Klart
Målning av fasad och fönster mot gatan	2017 - 2018	Klart
Renovering och byte av värmesystem	2015	Klart
Renovering av Gästlägenhet	2015	Klart
Byte av tvättmaskiner	2013	Klart
Målning av fönster utvändigt	2010	Samtliga fönster och balkongdörrar målades. En del trädelar byttes ut.
Dränering fastighet insida Gård	2008 2007 - 2008	Klart Renovering och nyanläggning av gård, däribland dränering av fastighet
Renovering av tvättstuga	2006 - 2007	Klart
Rörstambyte	2005	Klart
Elstambyte	2005	Klart
Planerat underhåll	År	
Omputsning trädgårdsmur	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Sekant

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningen har under året införskaffat en hjärtstartare och erbjudit medlemmarna utbildning i HLR.

### Övrig information

BRF Domicil har en vilja att äga och förvalta fastigheten Mariedal 3 så att husets karaktär från 1936 inte förändras. Renoveringar och modernisering sker med detta i beaktande.

## Föreningens ekonomi

Resultatet för 2022 i linje med antagen årsbudget.

BRF Domicil har en stabil, god ekonomi och en långsiktig budgethorisont för att hantera framtida renoveringsbehov enligt den gällande underhållsplanen. För att finansiera denna underhållsplan finns en överordnad inriktning för årlig avgiftshöjning om 2%. Dock kan denna inriktning frångås om omkostnaderna förändras till det bättre eller sämre.

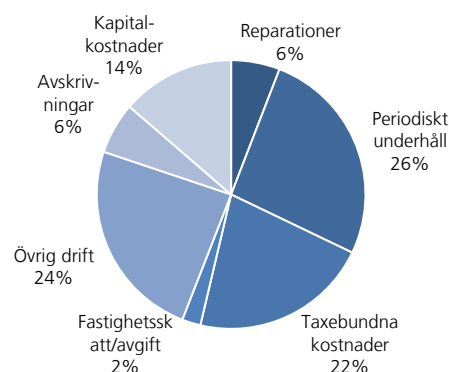
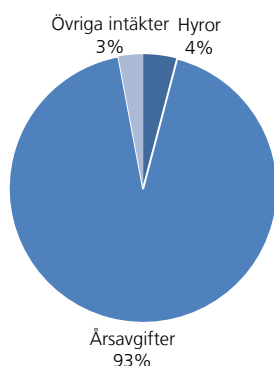
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029. Långtidsbudgeten uppdaterades under året.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 3% från den 1 januari 2023. Givet den ekonomiska utvecklingen i samhället förväntas ytterligare avgiftshöjning 2024 överstigande den långsiktiga inriktningen om 2%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 426 549</b>	<b>1 215 142</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 544 555	1 532 889
Finansiella intäkter	4 109	361
Ökning av kortfristiga skulder	11 524	26 870
	<b>1 560 188</b>	<b>1 560 120</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 580 402	1 046 465
Finansiella kostnader	269 696	200 740
Ökning av kortfristiga fordringar	15 599	1 508
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	<b>1 965 697</b>	<b>1 348 713</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 021 041</b>	<b>1 426 549</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-405 508</b>	<b>211 407</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissmodernisering genomfördes under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	697	697	697	697
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 432	1 425	1 417	1 368
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 145	7 194	7 243	7 291
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	16	13	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	122	109	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	37	36	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	128	95	99	96
Soliditet (%)	52	52	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-423	164	175	226
Nettoomsättning (tkr)	1 541	1 533	1 533	1 530

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 103 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 732 080	0	0	18 732 080
Upplåtelseavgifter	1 005 835	0	0	1 005 835
Fond för yttre underhåll	1 026 204	215 500	-122 933	933 637
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 764 119</b>	<b>215 500</b>	<b>-122 933</b>	<b>20 671 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 143 242	-215 500	287 390	-4 215 132
Årets resultat	-423 022	-423 022	-164 457	164 456
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 566 264</b>	<b>-638 522</b>	<b>122 933</b>	<b>-4 050 675</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 197 855</b>	<b>-423 022</b>	<b>0</b>	<b>16 620 877</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-423 022
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 927 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-215 500</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 566 264</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>517 813</u>
<b>-4 048 451</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 540 520	1 532 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 035	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 544 555</b>	<b>1 532 889</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 427 008	-919 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 325	-89 468
Personalkostnader	Not 6	-38 069	-37 989
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 589	-121 589
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 701 991</b>	<b>-1 168 054</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-157 436</b>	<b>364 835</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 109	361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 696	-200 740
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 587</b>	<b>-200 379</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-423 022</b>	<b>164 456</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-423 022</b>	<b>164 456</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	30 190 178	30 302 443
Inventarier	Not 9	4 661	13 985
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 194 840</b>	<b>30 316 429</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 194 840</b>	<b>30 316 429</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 673	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 003 524	1 407 989
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 018 197</b>	<b>1 407 989</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		72 168	72 286
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>72 168</b>	<b>72 286</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 090 365</b>	<b>1 480 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 285 205</b>	<b>31 796 703</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 737 915	19 737 915
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 026 204	933 637
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 764 119</b>	<b>20 671 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 143 242	-4 215 132
Årets resultat		-423 022	164 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 566 264</b>	<b>-4 050 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 197 855</b>	<b>16 620 877</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 075 000	6 144 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 075 000</b>	<b>6 144 584</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 644 584	8 675 000
Leverantörsskulder		104 444	95 765
Skatteskulder		86 362	83 752
Övriga skulder		17 068	16 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	159 892	159 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 012 350</b>	<b>9 031 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 285 205</b>	<b>31 796 703</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	33 år	33 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 435 866	1 435 866
Hyor bostäder	61 560	60 687
Hyor lokaler	600	600
Hyor förråd	900	900
Bredbandsintäkter	34 800	34 800
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Öresutjämnning	32	36
	<b>1 540 520</b>	<b>1 532 889</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 035	0
	<b>4 035</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 899	62 603
	Fastighetsskötsel beställning	10 439	10 990
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 764	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 528	2 529
	Snöröjning/sandning	10 588	28 388
	Städning entreprenad	58 709	61 616
	Städning enligt beställning	0	1 718
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 081
	Hissbesiktning	7 478	1 861
	Gemensamma utrymmen	5 847	0
	Garage/parkering	185	225
	Gård	15 966	8 278
	Serviceavtal	3 666	10 328
	Förbrukningsmateriel	149	2 661
	Teleport/hissanläggning	1 698	0
	Störningsjour och larm	0	1 800
	Brandskydd	3 577	3 473
	Fordon	240	0
		<b>196 732</b>	<b>201 550</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 813	12 727
	Entré/trapphus	3 079	6 287
	Lås	3 929	1 703
	VVS	63 370	1 604
	Värmeanläggning/undercentral	1 040	0
	Ventilation	14 139	0
	Elinstallationer	12 893	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 966	0
	Hiss	1 135	0
	Fönster	4 729	0
	Balkonger/altaner	0	6 230
		<b>116 093</b>	<b>28 551</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	21 562	0
	Hiss	496 251	0
	Mark/gård/utemiljö	0	122 933
		<b>517 813</b>	<b>122 933</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	54 808	33 778
	Värme	257 539	257 389
	Vatten	80 519	76 793
	Sophämtning/renhållning	32 249	34 540
		<b>425 115</b>	<b>402 500</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 333	44 236
	Kabel-TV	44 130	42 127
	Bredband	35 741	34 800
		<b>127 204</b>	<b>121 163</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 051</b>	<b>42 311</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 427 008</b>	<b>919 008</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	7 535	6 632
	Föreningskostnader	5 644	2 110
	Styrelseomkostnader	7 400	435
	Studieverksamhet	6 875	0
	Förvaltningsarvode	65 462	64 060
	Administration	13 679	1 175
	Konsultarvode	3 710	10 106
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		<b>115 325</b>	<b>89 468</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	8 069	7 989
		<b>38 069</b>	<b>37 989</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	105 922	105 922
	Förbättringar	6 343	6 343
	Inventarier	9 324	9 324
		<b>121 589</b>	<b>121 589</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 384 314	32 384 314
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 384 314</b>	<b>32 384 314</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 081 870	-1 969 605
	Årets avskrivningar enligt plan	-112 265	-112 265
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 194 135</b>	<b>-2 081 870</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 190 178</b>	<b>30 302 443</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 785 555	10 785 555
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
		<b>41 600 000</b>	<b>41 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 600 000	41 600 000
		<b>41 600 000</b>	<b>41 600 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		146 286	146 286
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>146 286</b>	<b>146 286</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-132 301	-122 977
	Årets avskrivningar enligt plan		-9 324	-9 324
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-141 625</b>	<b>-132 301</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>4 661</b>	<b>13 985</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto		54 651	53 725
	Klientmedel hos SBC		390 668	326 927
	Räntekonto hos SBC		558 205	1 027 336
			<b>1 003 524</b>	<b>1 407 989</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		933 637	821 901
	Reservering enligt stadgar		215 500	215 500
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-122 933	-103 764
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 026 204</b>	<b>933 637</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,064 %	4 500 000	4 500 000	2023-06-30
Swedbank	3,795 %	4 144 584	4 244 584	2023-03-28
Swedbank	2,136 %	2 000 000	2 000 000	2023-01-25
Handelsbanken	2,950 %	4 075 000	4 075 000	2024-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 719 584</b>	<b>14 819 584</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 644 584	-8 675 000	
		<b>4 075 000</b>	<b>6 144 584</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 044 584 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 475 000	15 475 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	28 493	25 429
	Avgifter och hyror	131 399	134 307
		<b>159 892</b>	<b>159 736</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade händelser efter årets slut.

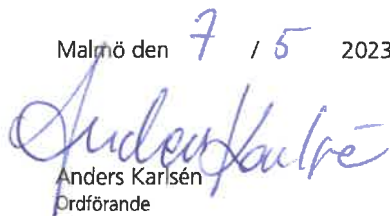


---

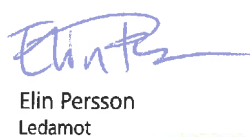
## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den 7 / 5 2023

  
Anders Karlén  
Ordförande

  
Björn Nilén  
Ledamot

  
Elin Persson  
Ledamot

  
Lars Rosén  
Ledamot

  
Lena Åkesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2023

  
Andreas Rangel Ahrens  
Intern revisor



## Revisionsberättelse: Bostadsrättsföreningen Domicil

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning av Brf Domicil för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

### Rapport om årsredovisningen

#### *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 revisionen. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige, och 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 räkenskapshandlingarna. 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 mitt 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

#### *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 revisionen. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen 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 handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Övrigt**

Vidare har en revisionspromemoria delgetts till styrelsen. Denna sammanfattar rekommendationer och mindre anmärkningar ej signifikanta för uttalandet av revisionen, men viktiga för det kontinuerliga förbättringsarbetet av årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning av Brf Domicil.

Malmö den 2023-05-07



**Andreas Rangel Ahrens**  
Ordinarie intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)