

Årsredovisning

för

BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för BRF Domsagan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 finns i Svedmyra, Enskede, på adresserna Jönåkersvägen 22, 24, 26, 28 och 30. Enligt stadgarna är föreningens ändamål ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning”. Föreningen har en fastighet med byggår 1950. I fastigheten finns 36 lägenheter, varav 30 under året upplåtits som bostadsrätter och 6 som hyresrätter. Hyresrätterna utgörs av 4 ettor, 1 tvåa och 1 fyra. Bostadsrätterna är fördelade enligt följande: 8 stycken ettor, 11 tvåor, 6 treor och 5 fyror.

På fastighetens källarplan finns lägenhetsförråd, tvättstugor, barnvagns- och cykelförråd samt föreningsgemensamma utrymmen. På källarplan hyr även föreningen ut 11 lokaler, fördelat på 234,5 kvm. Av lokalerna är 10 mindre förrådslokaler (146,5 kvm) och en är en större kontorslokal om 87 kvadratmeter, till vilken två parkeringsplatser också hör.

Förvaltning

Föreningen lejer bort merparten av skötseln av den löpande förvaltningen. Under verksamhetsåret har följande företag och entreprenörer anlitats:

- Jensen för skötsel av utemiljö
- Botema för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Jensen för teknisk förvaltning
- Topp Städ för städning i fastigheten från och med januari 2017. Dessförinnan Pousette Städ.

Styrelsen

Styrelsen för Domsagan 1 har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Adis Jasarevic Ordförande
Kajsa Magnusson Ledamot
Christel Borgström Ledamot
Jessica Jonsson Ledamot

Revisor

Daniel Hjälms är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedning är Aldijana Jasarevic.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK blev godkänd 2017-10-01 och gäller till och med 2023-10-01.
- Under vintern 2016-2017 genomfördes tilläggsisolering av vinden.
- Förbättring av säkerhetsmiljö på taket samt utbyte av trasiga takpannor utfördes i april och maj 2017.
- Styrelsen gick igenom fastighetens skick med fastighetssköare Daniel Jensen.
- På grund av vissa problem med råttor kring fastigheten rekommenderade fastighetsskötaren en filmning av avloppsrören, vilken genomfördes hösten 2017. Dessa rör som ligger under källaren är inte bytta i samband med stambyte. Rörfilmningen visade en del skador och beläggningar på rören. Fastighetsskötaren och rörfirman rekommenderade åtgärd för att dels minska råttproblem, dels minska risken för problem med avlopp och skador på fastigheten. Offert inväntas.
- Städdag ordnades i maj 2017. En container för boendes grovsopor ställdes upp på tomten.
- Två nyhetsbrev har skickats ut till boende via mail samt satts upp i portar.
- Det enda kvarvarande bundna lånet lades om till rölig ränta i augusti vilket har sänkt räntekostnaderna.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st och 41 st vid dess slut.

Föreningens ekonomi

- Avgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2017.
- Föreningen har investerat i tilläggsisolering av vind för att minska uppvärmingskostnaderna. Takåtgärder har genomförts enligt ovan. Dessa åtgärder har finansierats med befintliga medel.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 774	1 774	1 765	1 665
Resultat efter finansiella poster	-302	-169	-148	-470
Soliditet (%)	74	74	69	64
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	748	748	721	672
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 508	5 530	7 307	8 289

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 484 645	4 114 849	-2 563 343	-169 405	27 866 746
Disp av föreg års resultat			-169 405	169 405	0
Förändring under året				-302 159	-302 159
Belopp vid årets utgång	26 484 645	4 114 849	-2 732 748	-302 159	27 564 587

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 732 748
årets förlust	-302 159
	-3 034 907

behandlas så att
i ny räkning överföres

-3 034 907
-3 034 907

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 774 320	1 774 048
Övriga rörelseintäkter	2	0	2 143
Summa rörelseintäkter		1 774 320	1 776 191
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-830 237	-627 401
Driftskostnader	4	-349 672	-359 106
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-76 162	-76 519
Personalkostnader	6	-59 533	-58 219
Avskrivningar	7	-574 012	-574 012
Summa rörelsekostnader		-1 889 615	-1 695 257
Rörelseresultat		-115 295	80 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 875	-250 577
Summa finansiella poster		-186 864	-250 339
Resultat efter finansiella poster		-302 159	-169 405
Årets resultat		-302 159	-169 405

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 766 611	36 340 623
Summa materiella anläggningstillgångar		35 766 611	36 340 623
Summa anläggningstillgångar		35 766 611	36 340 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		47 474	38 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 983	34 942
Summa kortfristiga fordringar		82 457	73 094
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 496 491	1 293 876
Summa kassa och bank		1 496 491	1 293 876
Summa omsättningstillgångar		1 578 948	1 366 970
SUMMA TILLGÅNGAR		37 345 559	37 707 593

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 599 494	30 599 494
Summa bundet eget kapital		30 599 494	30 599 494
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 732 748	-2 563 343
Årets resultat		-302 159	-169 405
Summa ansamlad förlust		-3 034 907	-2 732 748
Summa eget kapital		27 564 587	27 866 746
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 423 460	9 461 701
Summa långfristiga skulder		9 423 460	9 461 701
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 134	69 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 378	310 043
Summa kortfristiga skulder		357 512	379 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 345 559	37 707 593

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fiberinstallationer	10 år
Låssystem	15 år
Tvättstuga	10 år
Trapphus	10 år
Nya elcentraler	15 år

(ovanstående ombyggnation/förbättring redovisas som Ombyggnad i not 8)

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 279 518	1 279 246
Hyror bostäder	322 443	321 221
Hyror lokaler	168 628	169 850
Fastighetskatt ej moms	2 799	2 799
Värmetillägg ej moms	932	932
	1 774 320	1 774 048

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 143
	0	2 143

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Reparation och underhåll	-285 937	-96 594
Markytor, trädgård	-20 995	-29 851
El	-46 643	-37 463
Värme	-352 435	-333 279
Vatten och avlopp	-86 973	-82 746
Sophämtning/renhållning	-37 254	-47 468
	-830 237	-627 401

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-36 467	-38 553
Obl besiktning, OVK	0	-19 291
Övriga fastighetskostnader	-11 519	-9 689
Fastighetsförsäkring	-39 887	-38 725
Tomträttsavgäld	-111 300	-111 300
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-9 696	-9 440
Stokab / bredband	-18 776	-18 776
Fastighetsskötsel	-32 832	-32 400
Trädgårdsskötsel	-18 000	0
Fastighetsskatt	-54 130	-52 438
Snöröjning	-16 231	-27 660
	-349 672	-359 106

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvoden	-15 000	-15 188
Rådgivning	-8 038	-9 403
Fastighetsförvaltning	-44 252	-43 874
Möteskostnader	-756	0
Bankkostnader	-3 119	-3 104
Föreningsavgift	-4 997	-4 950
	-76 162	-76 519

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	-45 300	-44 300
Lagstadgade sociala avgifter	-14 233	-13 919
	-59 533	-58 219

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-366 430	-366 430
Ombyggnad	-207 582	-207 582
	-574 012	-574 012

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	36 642 955	36 642 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 685 069	-1 318 639
Årets avskrivningar enligt plan	-366 430	-366 430
Utgående avskrivning enligt plan	-2 051 499	-1 685 069
Planenligt restvärde vid årets slut	34 591 456	34 957 886
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 079 000	18 079 000
Mark	11 800 000	11 800 000
	29 879 000	29 879 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 200 000	29 200 000
Lokaler	679 000	679 000
	29 879 000	29 879 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	2 437 287
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 437 287	2 437 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 054 550	-846 968
Årets avskrivningar enligt plan	-207 582	-207 582
Utgående avskrivning enligt plan	-1 262 132	-1 054 550
Planenligt restvärde vid årets slut	1 175 155	1 382 737
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	34 591 456	34 957 886
Ombyggnad	1 175 155	1 382 737
	35 766 611	36 340 623

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0,95	2018-02-14	3 975 000	3 975 000
SBAB	0,94	2018-02-15	1 569 080	1 586 679
SBAB	0,94	2018-02-15	3 879 380	3 900 022
			9 423 460	9 461 701

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	18 375 000	18 375 000
	18 375 000	18 375 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Åtgärd av skadade avloppsrör planeras. Kostnaden för detta får avgöra hur mycket övriga icke-akuta underhållsarbeten föreningen har råd med under året.
- Inga avgiftshöjningar är i nuläget planerade.
- Inga större amorteringar är planerade, men vid eventuell framtida försäljning av hyresrätt kan detta komma att ändras.

Underskrifter

Stockholm

Adis Jasarevic
Ordförande

Kajsa Magnusson

Christel Borgström

Jessica Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor