

Årsredovisning
för
BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Domsagan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Styrelsen

Styrelsen för Domsagan 1 har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

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

Revisor

Petter Kindlund är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedning är Aldijana Jasarevic.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. En föreningsstämma har ägt rum.

Handwritten signatures and initials: "um", "A", "JB", and "JB".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Samtliga boende har erbjudits nya brandvarnare inklusive installation.
- Energideklaration har genomförts.
- Radonmätning är påbörjad och resultat kommer 2020.
- Flera offerter på relining av rören under fastigheten har inhämtats. Prisbilden har skiljt sig mycket åt mellan de olika firmorna. Arbetet fortsätter och vi planerar att relining sker under 2020/2021.
- Pga felparkeringar på Jensens parkering har vi anlitat ett företag som utför parkeringskontroller. Detta innebär inte någon kostnad för föreningen.
- Städdag ordnades i maj månad. En container för boendes grovsopor ställdes upp på tomten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Inga avgiftshöjningar är i nuläget planerade.
- Inga större amorteringar är planerade, men vid eventuell framtida försäljning av hyresrätt kan detta komma att ändras. Vi amorterar mindre summor löpande.
- Balkonginspektion för att utröna skicket på balkongerna och eventuella renoveringsbehov planeras.
- Relining planeras, se ovan.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st och 43 st vid dess slut.

Årets resultat

För 2019 redovisar föreningen ett underskott på 14 671 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 788	1 779	1 774	1 774
Resultat efter finansiella poster	-15	-21	-302	-169
Soliditet (%)	74	74	74	74
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	748	748	748	748
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 444	5 479	5 508	5 530

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.

Handwritten signatures and initials: "UB" and "88".

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 484 645	4 114 849	-3 034 907	-20 618	27 543 969
Disp av föreg års resultat			-20 618	20 618	0
Förändring under året				-14 671	-14 671
Belopp vid årets utgång	26 484 645	4 114 849	-3 055 525	-14 671	27 529 298

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 055 525
årets förlust	-14 671
	-3 070 196

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 070 196
	-3 070 196

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

u/m

YB 88

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 787 912	1 779 037
Övriga rörelseintäkter	2	4 331	3 186
Summa rörelseintäkter		1 792 243	1 782 223
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-608 924	-588 866
Driftskostnader	4	-366 321	-382 965
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-74 583	-93 911
Personalkostnader	6	-60 795	-59 794
Avskrivningar	7	-574 012	-574 012
Summa rörelsekostnader		-1 684 635	-1 699 548
Rörelseresultat		107 608	82 675
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 279	-103 293
Summa finansiella poster		-122 279	-103 293
Resultat efter finansiella poster		-14 671	-20 618
Årets resultat		-14 671	-20 618

RM
#

YB

18

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

34 618 587

35 192 599

Summa materiella anläggningstillgångar

34 618 587

35 192 599

Summa anläggningstillgångar

34 618 587

35 192 599

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

61 792

55 996

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 551

34 169

Summa kortfristiga fordringar

111 343

90 165

Kassa och bank

Kassa och bank

2 505 652

2 023 825

Summa kassa och bank

2 505 652

2 023 825

Summa omsättningstillgångar

2 616 995

2 113 990

SUMMA TILLGÅNGAR

37 235 582

37 306 589

UM

LB 88

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 599 494

30 599 494

Summa bundet eget kapital

30 599 494

30 599 494

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 055 525

-3 034 907

Årets resultat

-14 671

-20 618

Summa ansamlad förlust

-3 070 195

-3 055 525

Summa eget kapital

27 529 299

27 543 969

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 315 130

9 374 982

Summa långfristiga skulder

9 315 130

9 374 982

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

80 998

93 541

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

310 155

294 097

Summa kortfristiga skulder

391 153

387 638

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 235 582

37 306 589

UM
f
EB 88

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)

Handwritten signature and initials:
J
NM
JB

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 279 518	1 279 518
Hyror bostäder	334 311	325 587
Hyror lokaler	170 219	170 201
Fastighetsskatt ej moms	2 932	2 799
Värmetillägg ej moms	932	932
	1 787 912	1 779 037

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	455	3 186
Övriga ersättningar och intäkter	3 876	0
	4 331	3 186

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	-86 243	-58 143
El	-45 454	-51 760
Värme	-340 064	-354 835
Vatten och avlopp	-92 729	-91 126
Sophämtning/renhållning	-44 434	-33 002
	-608 924	-588 866

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-35 280	-32 340
Övriga fastighetskostnader	-12 513	-8 778
Fastighetsförsäkring	-41 813	-41 287
Tomträttsavgäld	-111 300	-111 300
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-10 080	-9 858
Bredband	-17 907	-19 645
Fastighetsskötsel	-35 698	-34 008
Trädgårdsskötsel	-28 350	-33 066
Fastighetsskatt	-57 652	-54 922
Snöröjning	-14 894	-36 927
	-366 321	-382 965

WM A
LB

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-15 500	-15 000
Rådgivning	-5 000	-25 338
Fastighetsförvaltning	-46 000	-45 000
Möteskostnader	0	-335
Bankkostnader	-2 941	-3 156
Föreningsavgift	-5 142	-5 082
	-74 583	-93 911

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Lagstadgade sociala avgifter	-14 295	-14 294
	-60 795	-59 794

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-366 430	-366 430
Ombyggnad	-207 582	-207 582
	-574 012	-574 012

um
7
CB JJ

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	36 642 955	36 642 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 417 929	-2 051 499
Årets avskrivningar enligt plan	-366 430	-366 430
Utgående avskrivning enligt plan	-2 784 359	-2 417 929
Planenligt restvärde vid årets slut	33 858 596	34 225 026
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 008 000	18 079 000
Mark	16 400 000	11 800 000
	35 408 000	29 879 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	34 600 000	29 200 000
Lokaler	808 000	679 000
	35 408 000	29 879 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	2 437 287
Utgående anskaffningsvärde	2 437 287	2 437 287
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 469 714	-1 262 132
Årets avskrivningar enligt plan	-207 582	-207 582
Utgående avskrivning enligt plan	-1 677 296	-1 469 714
Planenligt restvärde vid årets slut	759 991	967 573
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 858 596	34 225 026
Ombyggnad	759 991	967 573
	34 618 587	35 192 599

[Handwritten signatures and initials]

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,33	2020-02-14	3 952 929	3 967 934
SBAB	1,34	2020-02-17	1 529 380	1 550 022
SBAB	1,34	2020-02-17	3 832 821	3 857 026
			9 315 130	9 374 982
Kortfristig del av långfristig skuld			59 852	48 478

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 375 000 18 375 000	18 375 000 18 375 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

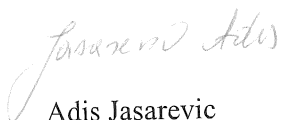
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga avgiftshöjningar är i nuläget planerade.
- Inga större amorteringar är planerade, men vid eventuell framtida försäljning av hyresrätt kan detta komma att ändras. Vi amorterar mindre summor löpande.

Handwritten signatures and initials, including a large 'X' mark, 'UM', 'EB', and 'SS'.

Underskrifter

Stockholm den 11/5 - 2020



Adis Jasarevic
Ordförande



Kajsa Magnusson



Christel Borgström



Jessica Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 - 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

1 (3)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domsagan 1

Org.nr 769618-4949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor