

Årsredovisning
för
BRF Domsagan 1
769618-4949

Räkenskapsåret
2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

02

J

WM

LB

Styrelsen för BRF Domsagan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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. De utgör sammanlagt 281 kvm boyta. Bostadsrätterna utgörs av 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 9 mindre förrådslokaler (112,5 kvm). Innanför cykelrummet finns en lokal (34 kvm) med vatten och avlopp indraget och på husets ena kortsida hyr vi ut en större kontorslokal om 87 kvadratmeter. Till den sistnämnda lokalen hör två parkeringsplatser.

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
- * Pousette för städning i fastigheten

Styrelsen

Styrelsen för Domsagan 1 har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

- * Adis Jasarevic Ordförande
- * Kajsa Magnusson Ledamot
- * Christel Borgström Ledamot
- * Madeleine Posse Ledamot, avgått under verksamhetsåret

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten. Föreningens ekonomiska förvaltare och den tekniska förvaltaren har medverkat vid ett möte vardera. Vidare har styrelsen haft 1 arbetsmöte. Styrelsen städade då i källaren och rensade i cykelrummet.

Revisor

Daniel Hjältn är föreningens revisor.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Valberedning

Valberedningen har bestått av Aldijana Jasarevic och Charlotte Lindgren.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen bestod till en början av fyra ledamöter, där en ledamot relativt snart hoppade av på grund av tidsbrist. Året har präglats av att administrera rörelse bland boende och hyresgäster, samt fortlöpande kontakt med leverantörer.

Två lägenheter har upplåtits under året, då lägenheterna såldes till de befintliga hyresgästerna.

En lokalhyresgäst som bedrev störande verksamhet med hög ljudnivå sades upp i förtid och ett skadestånd på 30 000 kr, motsvarande de renoveringskostnader som hyresgästen hade haft för lokalen, betalades ut i samband med avflyttning år 2016.

Styrelsen har återupptagit arbetet med föreningens hemsida, som nu uppdateras kontinuerligt med aktuell information om vad som händer i föreningen. Styrelsen har också uppdaterat den allmänna informationen på hemsidan för boende och mäklare.

Under året har 2 nyhetsbrev skickats ut per mail till de boende som anmält intresse för detta.

Under våren har en städdag arrangerats. I samband med detta ställdes en container för grovsopor upp på tomten som boende kunde utnyttja.

Ett inbrottsförsök via en balkong avbröts av en granne och styrelsen uppmanade alla boende, särskilt de som bor långt ner i huset, att skaffa extra lås till balkongdörren.

En ledamot har närvarat på årsmötet för sopsamfälligheten Domsagan.

Investeringar och underhållsarbeten

Investeringar och underhållsarbeten görs huvudsakligen med utgångspunkt i den tekniska statusbesiktningen av fastigheten från 2010. Då statusbesiktningen angav utbyte av fjärrvärmecentralen som nästkommande större åtgärd togs en värmerådgivare hit från Fortum. Denne bedömde dock vid inspektion att fjärrvärmecentralen är välfungerande och ej behöver bytas ut i nuläget.

Styrelsen tittar fortlöpande på framtida åtgärder för att minska på föreningens uppvärmningskostnader, där tilläggsisolering av vind och fönsterbyte är de mest intressanta alternativen. Inga beslut är ännu fattade i frågan.

En OVK-besiktning har utförts och visade flera anmärkningar som måste åtgärdas. Ombesiktning blir i november 2016.

Vår tekniska förvaltare har besiktigat hyresrätterna. Besiktningen visade att hyresrätterna är i förhållandevis gott skick, smärre underhåll planeras dock.

En ny skrivare och en extern hårddisk har inhandlats till styrelserummet för att underlätta styrelsearbetet.

mm

JA

UM CB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har prioriterat att göra flertal större amorteringar under räkenskapsåret, då det är vår övertygelse att den viktigaste åtgärden för att stärka föreningens ekonomi är att minska på lånebördan.

Avgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2015.

Försäljning av hyresrätt under hösten 2015 har inbringat 2.440000 kr till föreningens kassa.

Amortering på föreningens lån har under hösten 2015 skett med 1.051000 kronor. Dessa pengar kom från försäljning av hyresrätt under våren 2015.

Slutamortering på ett lån under våren 2016 med 650.022 kronor.

Ytterligare amortering på föreningens lån under våren 2016 med 2.350000 kr.

En hyreshöjning på 0,9 % gällande från 1:a mars 2016 har förhandlats fram av Fastighetsägarna för föreningens räkning.

Inga större amorteringar är planerade framöver men kan komma att ändras vid eventuell framtida försäljning av hyresrätt.

Årets resultat

Årets resultat är -147 945 kr.

Lån

Föreningens lån uppgick vid årsslutet till 12 501 939 kr.

Bank

Föreningen hade vid årets slut 3 881 773 kr på banken.

DM

78

LM

CB

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 765	1 665	1 569	1 507
Resultat efter finansiella poster	-148	-470	-594	-716
Soliditet (%)	69	64	61	56
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	721	672	650	593
Lån per kvm bostadsrättsyta	7 307	8 289	10 281	12 518

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 415 398
årets förlust	-147 945
	-2 563 343

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 563 343

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter	1	1 764 958	1 665 141
Summa nettoomsättning		1 764 958	1 665 141
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-559 791	-633 850
Driftskostnader	3	-339 254	-350 443
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-77 304	-73 729
Personalkostnader	5	-58 482	-55 994
Avskrivningar	6	-574 012	-574 012
Summa rörelsekostnader		-1 608 843	-1 688 028
Rörelseresultat		156 115	-22 887
Finansiella poster			
Ränteintäkter		239	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 299	-447 102
Summa finansiella poster		-304 060	-446 901
Resultat efter finansiella poster		-147 945	-469 788
Resultat före skatt		-147 945	-469 788
Årets resultat		-147 945	-469 788

✱

WM
LB

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

36 914 635

37 488 647

Summa materiella anläggningstillgångar

36 914 635

37 488 647

Summa anläggningstillgångar

36 914 635

37 488 647

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

32 195

31 956

Skattefordringar

4 739

5 675

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 998

33 303

Summa kortfristiga fordringar

74 932

70 934

Kassa och bank

3 881 773

1 100 024

Summa omsättningstillgångar

3 956 705

1 170 958

SUMMA TILLGÅNGAR

40 871 340

38 659 605

mw

Handwritten signature and initials

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 484 645

25 020 783

Upplåtelseavgift

4 114 849

2 148 711

Summa bundet eget kapital

30 599 494

27 169 494

Fritt eget kapital

Balanserad förlust

-2 415 398

-1 945 610

Årets resultat

-147 945

-469 788

Summa fritt eget kapital

-2 563 343

-2 415 398

Summa eget kapital

28 036 151

24 754 096

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

9 501 917

12 501 939

Summa långfristiga skulder

9 501 917

12 501 939

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

3 000 022

1 051 286

Leverantörsskulder

45 144

104 081

Förutbetalda avgifter och hyror

132 843

108 508

Övriga skulder

13 982

11 594

Upplupna kostnader

141 281

128 101

Summa kortfristiga skulder

3 333 272

1 403 570

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 871 340

38 659 605

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

18 375 000

18 375 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

A
u m
LB

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Årsredovisningen upprättades i enlighet med BFNAR 2009:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,00 %
Fiberinstallation	10,00 %
Låssystem	6,67 %
Tvättstuga	10,00 %
Trapphus	10,00 %
Nya centraler	6,67 %

(ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt som Ombyggnad i not 8)

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

pk

pk
h m
LB

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Avgift	1 233 373	1 098 676
Hyra lokal ej moms	146 108	145 688
Fast. skatt ej moms	3 908	3 908
Hyra	380 637	415 937
Värmetillägg ej moms	932	932
	1 764 958	1 665 141

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll	-65 798	-41 434
Markytor, trädgård	-25 638	-41 250
El	-33 483	-32 542
Värme	-328 659	-344 536
Vatten och avlopp	-73 917	-75 032
Sophämtning/Renhållning	-32 296	-25 618
Trädgårdsskötsel	0	-73 438
	-559 791	-633 850

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-37 428	-37 428
F-skötsel	-24 300	-36 704
Stokab / bredband	-15 401	-22 566
Övriga fastighetskostnader	-19 364	-20 202
Fastighetsförsäkring	-37 974	-59 201
Kabel-tv	-9 436	-9 448
Fastighetsskatt	-53 418	-52 482
Tomträttsavgäld	-111 300	-111 300
Hyressättningsavgift, HGF	-1 112	-1 112
Snöröjning	-29 521	0
	-339 254	-350 443

DK


u m
LB

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsförvaltning	-43 876	-43 876
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 950	-4 950
Rådgivning	-10 394	-6 705
Bankkostnader	-3 084	-3 198
Revisionsarvoden	-15 000	-15 000
	-77 304	-73 729

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	-44 500	-44 400
Lagstadgade sociala avgifter	-13 982	-11 594
	-58 482	-55 994

Not 6 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	366 430	366 430
Ombyggnation	207 582	207 582
	574 012	574 012

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	36 642 955	36 642 955

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-952 209	-585 779
Årets avskrivning enligt plan	-366 430	-366 430
Utgående avskrivning enligt plan	-1 318 639	-952 209

Planenligt restvärde vid årets slut

35 324 316	35 690 746
------------	------------

Taxeringsvärde

Byggnad	15 667 000	15 667 000
Mark	10 800 000	10 800 000
	26 467 000	26 467 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	25 600 000	25 600 000
Lokaler	867 000	867 000
	26 467 000	26 467 000

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	2 437 287
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 437 287	2 437 287

Akkumulerade avskrivning enligt plan

Vid årets början	-639 386	-431 804
Årets avskrivningar enligt plan	-207 582	-207 582
Utgående avskrivning enligt plan	-846 968	-639 386

Planenligt restvärde vid årets slut	1 590 319	1 797 901
--	------------------	------------------

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark

Byggnader och mark	35 324 316	35 690 746
Ombyggnation	1 590 319	1 797 901
	36 914 635	37 488 647

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	25 020 783		1 463 862	26 484 645
Upplåtelseavgift	2 148 711		1 966 138	4 114 849
Balanserat resultat	-1 945 610	-469 788		-2 415 398
Årets resultat	-469 788	469 788	-147 945	-147 945
Totalt	24 754 096	0	3 282 055	28 036 151

0/2

[Handwritten signature]
um
LB

Not 9 Skulder till kreditinstitut

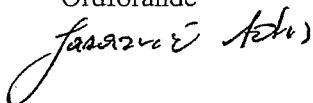
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	4,62	2017-08-14	3 975 000	3 975 000
SBAB	0,94	2016-02-15	3 952 929	3 967 934
SBAB	0,94	2016-02-15	3 919 080	3 936 679
SBAB	0,89	2016-01-22	654 930	1 673 612
			12 501 939	13 553 225

Underskrifter

Stockholm den 23/5 2016

Adis Jasarevic
Ordförande



Christel Borgström



Kajsa Magnusson



Min revisionsberättelse har lämnats 25/5 2016



Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

I (2)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domsagan 1
Org.nr 769618-4949

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 för räkenskapsåret 2015.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 årsredovisningen. 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 mina 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 2015-12-31 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.

JK

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

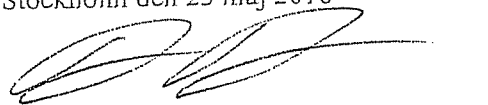
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25 maj 2016



Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor