

Årsredovisning
för
BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Domsagan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 anlåtats:

- 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
Nathalie Gesien Hedborg	Ledamot (Till och med december 2018)

Revisor

Daniel Hjälms är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedning är Aldijana Jasarevic.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. Två föreningsstämmor har ägt rum, en ordinarie och en extrastämma för ändring av stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En brandskyddsgenomgång har ägt rum. Förslag på åtgärder lämnades av en firma. Vi valde att be Jensen att utföra dessa åtgärder.
- Arbete pågår med att ombesörja brandvarnare till samtliga boende.
- Två offerter från rörfirmor gällande relining har inhämtats. Vi i styrelsen har preliminärt fattat beslut att relining inte kommer ske under 2019 men troligen under 2020.
- Städ dag ordnades i maj månad. En container för boendes grovsopor ställdes upp på tomten.
- Ett skadat träd höggs ner på tomten.
- Stadgarna har ändrats via två stämmor (se ovan).

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st och 43 st vid dess slut.

Årets resultat

För 2018 redovisar föreningen ett underskott på 20 618 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 779	1 774	1 774	1 765
Resultat efter finansiella poster	-21	-302	-169	-148
Soliditet (%)	74	74	74	69
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	748	748	748	721
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 479	5 508	5 530	7 307

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	-2 732 748	-302 159	27 564 587
Disp av föreg års resultat			-302 159	302 159	0
Förändring under året				-20 618	-20 618
Belopp vid årets utgång	26 484 645	4 114 849	-3 034 907	-20 618	27 543 969

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 034 907
årets förlust	-20 618
	-3 055 525

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 055 525
	-3 055 525

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 779 037	1 774 320
Övriga rörelseintäkter	2	3 186	0
Summa rörelseintäkter		1 782 223	1 774 320
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-588 866	-830 237
Driftkostnader	4	-382 965	-349 672
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-93 911	-76 162
Personalkostnader	6	-59 794	-59 533
Avskrivningar	7	-574 012	-574 012
Summa rörelsekostnader		-1 699 548	-1 889 615
Rörelseresultat		82 675	-115 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 293	-186 875
Summa finansiella poster		-103 293	-186 864
Resultat efter finansiella poster		-20 618	-302 159
Årets resultat		-20 618	-302 159

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

35 192 599

35 766 611

Summa materiella anläggningstillgångar

35 192 599

35 766 611

Summa anläggningstillgångar

35 192 599

35 766 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

55 996

47 474

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 169

34 983

Summa kortfristiga fordringar

90 165

82 457

Kassa och bank

Kassa och bank

2 023 825

1 496 491

Summa kassa och bank

2 023 825

1 496 491

Summa omsättningstillgångar

2 113 990

1 578 948

SUMMA TILLGÅNGAR

37 306 589

37 345 559

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

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

-3 034 907

-2 732 748

Årets resultat

-20 618

-302 159

Summa ansamlad förlust

-3 055 525

-3 034 907

Summa eget kapital

27 543 969

27 564 587

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 374 982

9 423 460

Summa långfristiga skulder

9 374 982

9 423 460

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

93 541

99 134

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

294 097

258 378

Summa kortfristiga skulder

387 638

357 512

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 306 589

37 345 559

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 279 518	1 279 518
Hyror bostäder	325 587	322 443
Hyror lokaler	170 201	168 628
Fastighetsskatt ej moms	2 799	2 799
Värmetillägg ej moms	932	932
	1 779 037	1 774 320

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 186	0
	3 186	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Reparation och underhåll	-58 143	-285 937
Markytor, trädgård	0	-20 995
El	-51 760	-46 643
Värme	-354 835	-352 435
Vatten och avlopp	-91 126	-86 973
Sophämtning/renhållning	-33 002	-37 254
	-588 866	-830 237

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-32 340	-36 467
Övriga fastighetskostnader	-8 778	-11 519
Fastighetsförsäkring	-41 287	-39 887
Tomträttsavgäld	-111 300	-111 300
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-9 858	-9 696
Bredband	-19 645	-18 776
Fastighetsskötsel	-34 008	-32 832
Trädgårdsskötsel	-33 066	-18 000
Fastighetsskatt	-54 922	-54 130
Snöröjning	-36 927	-16 231
	-382 965	-349 672

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-15 000	-15 000
Rådgivning	-25 338	-8 038
Fastighetsförvaltning	-45 000	-44 252
Möteskostnader	-335	-756
Bankkostnader	-3 156	-3 119
Föreningsavgift	-5 082	-4 997
	-93 911	-76 162

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	-45 500	-45 300
Lagstadgade sociala avgifter	-14 294	-14 233
	-59 794	-59 533

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	-366 430	-366 430
Ombyggnad	-207 582	-207 582
	-574 012	-574 012

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 051 499	-1 685 069
Årets avskrivningar enligt plan	-366 430	-366 430
Utgående avskrivning enligt plan	-2 417 929	-2 051 499
Planenligt restvärde vid årets slut	34 225 026	34 591 456
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
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	2 437 287
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 437 287	2 437 287
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 262 132	-1 054 550
Årets avskrivningar enligt plan	-207 582	-207 582
Utgående avskrivning enligt plan	-1 469 714	-1 262 132
Planenligt restvärde vid årets slut	967 573	1 175 155
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	34 225 026	34 591 456
Ombyggnad	967 573	1 175 155
	35 192 599	35 766 611

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,99	2019-02-14	3 967 934	3 975 000
SBAB	0,99	2019-02-15	1 550 022	1 569 080
SBAB	0,99	2019-02-15	3 857 026	3 879 380
			9 374 982	9 423 460
Kortfristig del av långfristig skuld			48 478	

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
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.

Underskrifter

Stockholm

Adis Jasarevic
Ordförande

Kajsa Magnusson

Christel Borgström

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor