

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 anlåtits:

- 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.

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.

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.

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

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

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		-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

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

	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

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

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

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.

Underskrifter

Stockholm

Adis Jasarevic
Ordförande

Kajsa Magnusson

Christel Borgström

Jessica Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor