

Årsredovisning

för

BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Domsagan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 innehar tomträtten till Domsagan 1 och nuvarande avtal sträcker sig över perioden 2020-01-01-2029-12-31. Fastighetens bebyggdes 1950 och består av 36 lägenheter, varav 30 har upplåtits under året, 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Radonmätning avslutad, förhöjt värde i 1 lägenhet. Ommätning av lägenheten under pågående och ska vara inskickad till Miljöförvaltningen i mars 2021.
- Brandtätning av elkablar i trapphusen.
- Reparation av taket efter oväder där takpannor och skorstensskydd blåst bort.
- En hyresrätt återlämnades till föreningen, ytskiktsrenoverades och kom ut till försäljning i december 2020.
- I maj hade vi städ dag och container för boendes grovsopor.
- Balkonger inspekterades av fastighetsskötaren och bedömdes inte i behov av renovering i dagsläget.
- I juli hade föreningen en avgiftsfri månad då ekonomin är god.
- Dropplister installerades på ytterportar för att förhindra regnvatten från att komma in i trapphusen.
- I slutet av sommaren inleddes relining av avloppsrör under huset. Den var avslutad i oktober och reliningen betalades med befintliga medel. Besiktning har skett och enstaka saker behövde åtgärdas vilket kommer ske i början av 2021.
- Ellevio har bytt elmätare i elcentralen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Inga avgiftshöjningar är i nuläget planerade.
- Inga större amorteringar är planerade, men detta kan komma att ändras. Vi amorterar mindre summor löpande.
- Ytterligare en hyresrätt kommer att återgå till föreningen i februari 2021. Denna kommer komma ut till försäljning under året.
- Källargolvet har sjunkit ihop på vissa ställen och vi planerar åtgärd av detta.

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 2020 redovisar föreningen ett underskott på 2 117 535 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 636	1 788	1 779	1 774
Resultat efter finansiella poster	-2 117	-15	-21	-302
Soliditet (%)	73	74	74	74
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	686	748	748	748
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 406	5 444	5 479	5 508

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	-3 055 525	-14 671	27 529 298
Disp av föreg års resultat			-14 671	14 671	0
Förändring under året				-2 117 535	-2 117 535
Belopp vid årets utgång	26 484 645	4 114 849	-3 070 196	-2 117 535	25 411 763

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 070 195
årets förlust	-2 117 535
	-5 187 730

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 187 730
	-5 187 730

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 636 060	1 787 912
Övriga rörelseintäkter	2	8 277	4 331
Summa rörelseintäkter		1 644 337	1 792 243
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 561 213	-608 924
Driftskostnader	4	-370 973	-366 321
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-79 902	-74 583
Personalkostnader	6	-62 162	-60 795
Avskrivningar	7	-565 862	-574 012
Summa rörelsekostnader		-3 640 112	-1 684 635
Rörelseresultat		-1 995 775	107 608
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 760	-122 279
Summa finansiella poster		-121 760	-122 279
Resultat efter finansiella poster		-2 117 535	-14 671
Årets resultat		-2 117 535	-14 671

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 052 725	34 618 587
Summa materiella anläggningstillgångar		34 052 725	34 618 587
Summa anläggningstillgångar		34 052 725	34 618 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		72 871	61 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 464	49 551
Summa kortfristiga fordringar		152 335	111 343
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		843 580	2 505 652
Summa kassa och bank		843 580	2 505 652
Summa omsättningstillgångar		995 915	2 616 995
SUMMA TILLGÅNGAR		35 048 640	37 235 582

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		-3 070 195	-3 055 525
Årets resultat		-2 117 535	-14 671
Summa ansamlad förlust		-5 187 730	-3 070 195
Summa eget kapital		25 411 764	27 529 299
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	9 266 652
Summa långfristiga skulder		0	9 266 652
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 250 317	48 478
Leverantörsskulder		68 579	80 998
Skatteskulder		7 159	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 821	310 155
Summa kortfristiga skulder		9 636 876	439 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 048 640	37 235 582

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

	2020	2019
Årsavgifter	1 172 892	1 279 518
Hyror bostäder	293 401	334 311
Hyror lokaler	165 181	170 219
Fastighetsskatt ej moms	3 731	2 932
Värmetillägg ej moms	855	932
	1 636 060	1 787 912

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	0	455
Övriga ersättningar och intäkter	8 277	3 876
	8 277	4 331

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-2 083 936	-86 243
El	-42 901	-45 454
Värme	-319 799	-340 064
Vatten och avlopp	-69 643	-92 729
Sophämtning	-38 908	-38 908
Källsortering	-6 026	-5 526
	-2 561 213	-608 924

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-41 470	-35 280
Övriga fastighetskostnader	-16 346	-12 513
Fastighetsförsäkring	-10 648	-41 813
Tomträttsavgäld	-147 200	-111 300
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-10 237	-10 080
Bredband	-19 348	-17 907
Fastighetsskötsel	-36 839	-35 698
Trädgårdsskötsel	-28 526	-28 350
Fastighetsskatt	-59 524	-57 652
Snöröjning	0	-14 894
	-370 972	-366 321

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-15 625	-15 500
Rådgivning	-9 375	-5 000
Fastighetsförvaltning	-46 752	-46 000
Bankkostnader	-2 966	-2 941
Föreningsavgift	-5 184	-5 142
	-79 902	-74 583

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Lagstadgade sociala avgifter	-14 862	-14 295
	-62 162	-60 795

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-366 430	-366 430
Ombyggnad	-199 432	-207 582
	-565 862	-574 012

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
Utgående anskaffningsvärde	36 642 955	36 642 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 784 359	-2 417 929
Årets avskrivningar enligt plan	-366 430	-366 430
Utgående avskrivning enligt plan	-3 150 789	-2 784 359
Planenligt restvärde vid årets slut	33 492 166	33 858 596
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 008 000	19 008 000
Mark	16 400 000	16 400 000
	35 408 000	35 408 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	808 000	808 000
	35 408 000	35 408 000
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	-1 677 296	-1 469 714
Årets avskrivningar enligt plan	-199 432	-207 582
Utgående avskrivning enligt plan	-1 876 728	-1 677 296
Planenligt restvärde vid årets slut	560 559	759 991
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 492 166	33 858 596
Ombyggnad	560 559	759 991
	34 052 725	34 618 587

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga- och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,14	2021-08-16	3 936 679	3 952 929
SBAB	1,15	2021-08-17	1 507 026	1 529 380
SBAB	1,15	2021-08-17	3 806 612	3 832 821
			9 250 317	9 315 130
Kortfristig del av långfristig skuld			9 250 317	48 478

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 375 000	18 375 000
	18 375 000	18 375 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Adis Jasarevic
Ordförande

Kajsa Magnusson

Christel Borgström

Jessica Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor