

Årsredovisning

Brf Domen

717600-2009

Styrelsen för Brf Domen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dömen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1941 fastigheten Fjordingen 26:2 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 13 bostadsrätter och 5 bostadsrättslokaler.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kokskåp
- 3 st 2 rum och kokskåp
- 1 st 2 rum och kokvrå
- 1 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök
- 1 st 7 rum och kök

Den totala bostadsytan är 975,0 kvm. Lokalytan är 650,5 kvm vilket är en total yta om 1 625,5 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 30 800 000 kr varav markvärdet motsvarar 13 600 000 kr och byggnadsvärdet 17 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har även en försäkring hos Anticimex.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
D5F svarar för fastighetsskötseln och lokalvården och viss snöröjning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn	
Albert Alm	Ledamot
Anna Wiberg	Ledamot
Olle Naeslund	Ledamot
Torbjörn Arvidsson	Ledamot
Karin Thornberg Arvidsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 136 045	390 328	613 126	514
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			514	-514
Förändring av fond yttre underhåll		-23 432	23 432	
Årets resultat				53 630
Belopp vid årets utgång	3 136 045	366 896	637 072	53 630

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	637 072
Årets resultat	53 630
<i>Summa</i>	<i>690 702</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	40 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-145 875
Balanseras i ny räkning	796 577
<i>Summa</i>	<i>690 702</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 788 860	1 804 328
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 788 860	1 804 328
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 135 907	-1 208 264
Personalkostnader	8	-13 350	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-264 648	-264 648
Summa rörelsekostnader		-1 413 905	-1 492 625
Rörelseresultat		374 955	311 703
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		1 400	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 859	-96 784
Summa finansiella poster		-92 459	-96 784
Resultat efter finansiella poster		282 496	214 919
Resultat före skatt		282 496	214 919
Skatter			
Skatt på årets resultat		-228 866	-214 405
Årets resultat		53 630	514

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	9 516 490	9 781 138
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 516 490	9 781 138
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	28 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	28 600
Summa anläggningstillgångar		9 518 490	9 809 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	96 018	126 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 582	47 707
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		122 600	174 209
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 275 921	2 147 092
<i>Summa kassa och bank</i>		2 275 921	2 147 092
Summa omsättningstillgångar		2 398 521	2 321 301
SUMMA TILLGÅNGAR		11 917 011	12 131 039

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 136 045	3 136 045
Fond för yttre underhåll		366 896	390 328
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 502 941</i>	<i>3 526 373</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		637 072	613 126
Årets resultat		53 630	514
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>690 702</i>	<i>613 640</i>
Summa eget kapital		4 193 643	4 140 013
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 224 795	7 371 859
Summa långfristiga skulder		7 224 795	7 371 859
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	147 064	147 064
Leverantörsskulder		65 686	191 941
Skatteskulder		–	15 340
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	285 823	264 822
Summa kortfristiga skulder		498 573	619 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 917 011	12 131 039

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,25-5	20-80

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	698 991	698 991
Årsavgifter lokaler	911 069	911 069
Vatten	71 856	83 182
Uppvärmning	45 840	45 840
Avfallshantering	61 103	65 243
Öresutjämning	1	3
Summa	1 788 860	1 804 328

Not 3 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

	2020	2019
Fastighetsskatt	118 000	118 000
Fastighetsavgift	18 577	17 901
Summa	136 577	135 901

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	82 800	75 000
Snöröjning och sandning	–	3 750
Hiss, besiktning	1 225	1 188
Hiss, serviceavtal	6 566	6 422
Övriga serviceavtal, besiktningar och kontroller	7 802	7 677
Fastighetsel	34 499	43 523
Fjärrvärme	246 400	280 103
Vatten och avlopp	54 022	84 507
Avfallshantering inkl rengöring av sopkärl	94 934	101 825
Fastighetsförsäkring	21 680	16 297
Skadedjursförsäkring	10 182	9 756
Försäkringsersättning	-19 099	–
Kabel-TV	24 261	23 750
Radonmätning	2 360	–
Summa	567 632	653 798

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	940	830
	Kreditupplysningar	400	-
	Telefon och post	5 316	5 128
	Revisionsarvoden	9 238	9 925
	Ekonomisk förvaltning	47 624	45 876
	Avgifter till Bolagsverket	1 000	700
	Bankkostnader	2 709	1 094
	Övriga externa tjänster	123 369	104 290
	Summa	190 596	167 843

Not 6	Planerat underhåll	2020	2019
	Underhåll av huskropp utvändigt	-	63 432
	Tvättstuga	61 625	-
	Värme	84 250	-
	Summa	145 875	63 432

Not 7	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Bostad, lokaler	14 989	97 537
	Gemensamma utrymmen	1 560	3 775
	Installationer	61 552	85 978
	Markytor	17 126	-
	Summa	95 227	187 290

Not 8	Styrelsearvoden	2020	2019
	Styrelsearvoden	15 000	15 000
	Sociala avgifter	-1 650	4 713
	Summa	13 350	19 713

Sociala avgifter har justerats till verklig kostnad efter att upplupna arvoden utbetalats i februari 2021.

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 342 090	13 342 090
	Utgående anskaffningsvärden	13 342 090	13 342 090
	Ingående avskrivningar	-5 148 219	-4 981 453
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-166 766	-166 766
	Utgående avskrivningar	-5 314 985	-5 148 219
	Redovisat värde	8 027 105	8 193 871

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark om 327 885 kr vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Fjärrvärme	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	42 500	42 500
	Utgående anskaffningsvärden	42 500	42 500
	Ingående avskrivningar	-36 125	-34 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 125	-2 125
	Utgående avskrivningar	-38 250	-36 125
	Redovisat värde	4 250	6 375

Not 11	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 891 668	2 891 668
	Utgående anskaffningsvärden	2 891 668	2 891 668
	Ingående avskrivningar	-1 310 776	-1 215 019
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-95 757	-95 757
	Utgående avskrivningar	-1 406 533	-1 310 776
	Redovisat värde	1 485 135	1 580 892

Not 12	Långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Insats SBC	2 000	2 000
	Aktier i Fastum UBC Ekonomisk förvaltning AB, 556730-0883	-	26 600
	Summa	2 000	28 600

Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB har under året avyttrats.

Not 13	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	76 407	126 502
	Skattefordran	19 611	–
	Summa	96 018	126 502

Not 14	Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,78%, villkorsändras 2021-01-30	2 171 612	2 194 652
	Stadshypotek, ränta 0,90%, villkorsändras 2023-10-30	2 479 311	2 539 311
	Stadshypotek, ränta 1,10%, villkorsändras 2022-03-30	2 720 936	2 784 960
	Avgår: Kortfristig del	-147 064	-147 064
	Summa	7 224 795	7 371 859

Med anledning av att föreningen har ett lån om totalt 2.171.612 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Nu är det känt att lånet villkorsändrats 2021-01-30 och har på villkorsändringsdagen lagts om och har nu en räntesats om 0,85% och villkorsändras nästa gång 2023-01-30.

Därför redovisas den del av lånet som inte skall amorteras under 2021 som långfristig skuld i balansräkningen.

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	72 489	59 139
	Upplupna räntekostnader	16 134	16 983
	Förutbetalda årsavgifter	186 200	177 700
	Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
	Summa	285 823	264 822

Not 16	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 577 000	9 577 000
	Summa ställda säkerheter	9 577 000	9 577 000

UNDERSKRIFTER
UPPSALA 2021-05-18



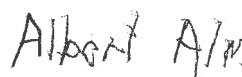
Anna Wiberg



Torbjörn Arvidsson



Olle Naeslund



Albert Alm

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21



Tomas Ericson

Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domen, org.nr 717600-2009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

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 den 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. Den 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 revisionsssed 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 Domen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 21 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor