

Styrelsen för

BRF DOMHERREN 3

Org nr 769613-4894

får härmed avge följande

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2019 – 31 december 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt och resultatdisposition	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Domherren 3 bildades och registrerades den 29 nov år 2005, och har sedan dess varit vilande fram till föreningens förvärv av 3 fastigheter, den 1 juni 2009. De tre fastigheterna är Näsby Allé 8, 10 och 12 i Täby.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Michael Jutterström	Ordförande
Håkan Johansson	Kassör
Anna Andersson	Sekreterare
Per-Johan Åstrand	Suppleant
Julia Ljungberg	Suppleant
Åke Westin	Suppleant

Michael Jutterström och Håkan Johansson har varit firmatecknare.

För räkenskapsåret har Inger Johansson varit revisor.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisningen har skötts av Håkan Johansson (kassör). Trappstädning har skötts av ABSS. Gräsklippning har skötts av Hakhed HEM Consultning AB. Snöröjning har skötts av medlemmarna själva. Vi har haft två städdagar, en på våren i samband med årsstämman den 18 maj, och en på hösten den 19 oktober

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 sammanträden och ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2019. För att öka insynen i styrelsens arbete skickas från och med juni 2017 beslutsprotokoll från styrelsemötena ut till alla medlemmar.

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Föreningen äger 3 fastigheter med 17 bostadslägenheter på totalt 1281 m², plus 2 butikslokaler, 2 garage, 2 lagerlokaler och 1 föreningslokal med tillhörande kontor. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgiften har genomförts under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under året

Under året har radonmätning och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts. Vi har köpt in två nya tvättmaskiner, en till 10:an (utbyte) och en till 12:an (utökning). Asfaltering och stenläggning har genomförts på alla tre fastigheter. Samtliga kostnader för detta, knappt 350 000 kronor, har betalats kontant.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 005 193	1 000 886	998 781	972 712	926 270
Rörelseresultat	496 178	595 760	626 983	571 866	578 106
Resultat efter finansiella poster	397 709	505 922	513 963	373 240	365 145
Bruttoresultat före skatt	-180 296	-65 737	-50 832	-191 555	-195 293
Reparation & underhåll	8 713	0	0	20 356	19 392
Elkostnad	188 021	168 772	134 423	124 742	119 573
Olja	0	18 162	0	0	0
Vatten och avlopp	37 041	36 378	44 029	38 174	36 389
Räntekostnad	98 469	89 838	113 020	198 646	212 950

Resultatdisposition**Medel att disponera**

Balanserat resultat	Not €	-3 215 990
Årets resultat		-180 296
Summa		-3 396 286

Förslag till disposition

Återbäring/utdelning	0
Avsättning till reservfond	0
Ianspråktagande av reservfond	0
Ianspråktagande av uppskrivningsfond	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-3 396 286
Summa	-3 396 286

Kommentar till dispositioner

Eftersom föreningen inte gått med överskott 2019 så finns det inga medel att avsätta till disposition.

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
	1		
Avgifter bostad rätt		784 260	782 280
Hysesintäkter lokal		183 120	182 420
Övriga rörelseintäkter	2	37 813	36 186
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		1 005 193	1 000 886
<i>Rörelsekostnader</i>			
Vatten & Avlopp, Roslagsvatten AB		-37 041	-36 378
Renhållning SITA		-17 272	-17 241
Gräsklippning		-27 178	-12 569
Trappstädning		-21 957	-21 447
Rep & Underhåll fastighet		-8 713	0
Fastighetsskatt	3	-27 455	-26 656
Försäkring, Sthlm Stads Brandförsäkringskontor		-21 323	-21 056
Övr Fastighetskostn		-42 974	-5 014
El, Fortum		-188 021	-168 772
Olja		0	-18 162
Förbrukningsinventarier		-22 318	-2 624
Förbrukningsmaterial		-6 860	-421
Trädgårdsmaterial		-9 464	-2 909
Konsultarvoden, föreningsavg.		0	0
Bankkostnader, Transaktionsavgifter, Pantbrev		-1 521	-1 529
Föreningsavg avdr.gill		0	0
Övr avdr.gill		0	-700
IT-tjänster		-76 918	-69 648
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-496 178	-405 126
RÖRELSERESULTAT		496 178	595 760
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader, Banklån		-98 469	-89 838
Ränteintäkter		0	0
<i>Summa finansiella poster</i>		-98 469	-89 838
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		397 709	505 922
<i>Avskrivningar</i>			
Nedskrivning av Byggnader		-535 295	-535 294
Avskrivning av Installationer		-42 710	-36 365
<i>Summa avskrivningar</i>		-578 005	-571 659
ÅRETS RESULTAT		-180 296	-65 737

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och lagfart	4	26 764 738	26 764 738
Ack avskrivn byggnader		-5 641 414	-5 106 119
Maskiner, installationer och värmepumpar		2 135 509	1 818 234
Ack avskrivn installationer		-318 395	-275 685
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 940 438</i>	<i>23 201 168</i>
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda avgifter och hyror jan, feb 2019		-93 405	-91 398
Bankgiro Nordea		102 742	93 097
Sparkonto Nordea		600 000	600 000
Bankkonto Balkonger		39 279	0
Skattekonto		0	2
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>648 616</i>	<i>601 701</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		23 589 054	23 802 869
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		-19 800 359	-19 800 359
Balanserat resultat		3 215 990	3 150 253
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>-16 584 369</i>	<i>-16 650 106</i>
Långfristiga skulder			
Banklån Nordea	5	-7 145 700	-7 218 500
Övriga skulder		0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-7 145 700</i>	<i>-7 218 500</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Förskott kunder	6	-39 281	0
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		-23 769 350	-23 868 606
ÅRETS RESULTAT		-180 296	-65 737

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förändrade redovisningsprinciper

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret valt att tillämpa BFNAR 2009:1 "Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar" i stället för bokföringsnämndens allmänna råd.

Avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer

Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt och när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget.

Pågående arbeten och entreprenaduppdrag

Uppdrag till fast pris och uppdrag på löpande räkning har redovisats enligt huvudregeln (successiv vinstavräkning) som innebär att utförda prestationer löpande intäktas i förhållande till uppdragens färdigställandegrad.

Inkomstskatt och uppskjuten skatt

Redovisad inkomstskatt omfattar inkomstskatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor sannolikhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas därmed sammanhängande skatteeffekter direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder redovisas inte som uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper.

	Procent	År
Byggnader och mark	2%	50
Maskiner och installationer	2%	50
Inventarier, verktyg	100%	0

Finansiella anläggningstillgångar

Egetkapitalinstrument har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade

nedskrivningar. Egetkapitalinstrument skrivs ned när en värdenedgång har skett oberoende av om värdenedgången antas vara bestående eller inte och nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar på egetkapitalinstrument återförs när det inte längre finns skäl för dem.

Räntebärande finansiella tillgångar har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Upplupen ränta på räntebärande finansiella tillgångar redovisas i resultaträkningen.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och tagits upp till belopp som beräknas inflyta. Upplupen ränta och nedskrivningar har redovisats i resultaträkningen.

Kassa och bank

Likvida medel i kassa och bank har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och upplupen ränta har redovisats i resultaträkningen.

Avsättningar

Det belopp som redovisas som en avsättning är den bästa uppskattningen av den utbetalning som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar och återföringar av avsättningar redovisas i resultaträkningen.

Långfristiga och kortfristiga skulder

Långfristiga och kortfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och upplupen ränta redovisas i resultaträkningen.

Säkringsredovisning

Realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument som innehas för att säkra kassaflöden för andra poster i balansräkningen redovisas i resultaträkningen när värdeförändringarna på den säkrade posten redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar på säkringsinstrument redovisas i fonden för verkligt värde i eget kapital fram till dess att den verkliga värdeförändringen avseende den säkrade posten redovisas i resultaträkningen.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018	2017	2016	2015
Medlemsavgifter	784 260	782 280	813 378	781 596	754 120
Hyror lokaler	183 120	182 420	154 850	153 716	138 490
Övriga intäkter	37 813	36 186	30 553	37 400	33 660
Summa nettoomsättning	1 005 193	1 000 886	998 781	972 712	926 270

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Stockholms Stads Brandförsvär	34 594
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 219

Not 3 Taxeringsvärden för byggnader och mark

	2019-01-01	2018-01-01
Näsby Allé 8 och 10	8 927 000	8 927 000
Näsby Allé 12	5 426 000	5 426 000
Totalt taxeringsvärden	14 353 000	14 353 000

Not 4 Byggnader, mark & installationer

	2019	2018
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	28 239 788	28 239 788
Inköp fastighet	26 764 738	26 764 738
Inköp maskin & installationer	2 135 509	1 818 234
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	28 900 247	28 582 972
<i>Ingående avskrivningar</i>	-5 381 804	-4 810 145
Årets nerskrivningar byggnader	-535 295	-535 294
Årets avskrivningar installationer	-42 710	-36 365
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 959 802	-5 381 804
Redovisat värde	22 940 438	23 201 168

Alla renoveringar som kan anses öka värdet på fastigheten hamnar på balansräkningen med en avskrivningsplan på 50 år.

Not 5 Föreningens lån

Bank	Belopp	Räntesats	Förfallodag	Amortering
Nordea Hypotek	1 950 200	1,62%	2024-05-22	1,00%
Nordea Hypotek	2 437 500	1,20%	2021-05-12	1,00%
Nordea Hypotek	2 758 000	1,65%	2023-05-15	1,00%

Not 6 Förskott från kunder

Avser medlem som skall bygga balkong


Not 7

	Antal rum	Yta m2	Andel %
Näsby Allé 8			
1001	3 + kök	84	6,524
1002	3 + kök	84	6,524
1101	5 + kök	112	8,685
1103	1 + kokvrå	22	1,834
1104	3 + kök	90	6,997
Näsby Allé 10			
1001	3 + kök	84	6,524
1002	3 + kök	84	6,524
1101	2 + kök	60	4,760
1102	1 + kokvrå	22	1,834
1104	4 + kök	112	8,685
1105	3 + kök	84	6,587
Näsby Allé 12			
1001	2 + kök	66	5,119
1002	1 + kök	38	3,015
1003	2 + kök	66	5,119
1101	5 + kök	145	11,230
1102	1 + kök	38	3,044
1103	4 + kök	90	6,995
Totalt		1 281	100

Täby, 18/3 2020



Michael Jutterström
Ordförande



Håkan Johansson
Kassör



Anna Andersson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats, 29/3 2020



Inger Johansson, revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Domherren 3, organisationsnummer 769613-4894

Rapport om årsredovisningen

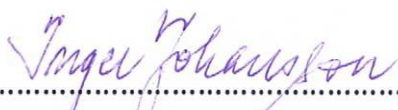
Jag har granskat årsredovisningen för Brf Domherren 3 samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Domherren 3's finansiella ställning per den 31/12 2019. Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Täby, 29/3 2020



.....
Inger Johansson, revisor