

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Domicil



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Domicil

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Karlsén	Ledamot
Clara Karlsson	Ledamot
Hanna Nordahl Dusic	Ledamot
Frode Sönnnergren	Ledamot

Björn Nilsen	Suppleant
Kajsa Sjöstrand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Karlsén, Björn Nilsen, Hanna Nordahl Dusic och Kajsa Sjöstrand.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Roth	Ordinarie Intern
Malin Armland	Suppleant Intern

Valberedning

Elin Diener Roth
Lotta Thilly

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-22. Extra stämma med anledning av antagande nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mariedal 3	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

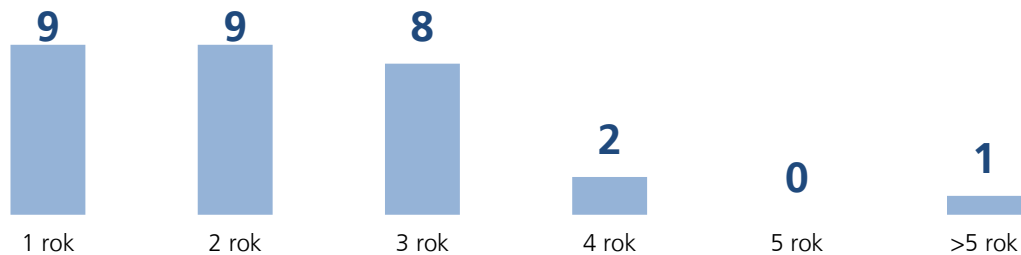
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 113 m², varav 2 103 m² utgör lägenhetsyta och 10 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppen	2018	Klart
Tak, Skorsten och Imkanalsreovering	2017 - 2018	Klart
Målning av fasad och fönster mot gatan	2017 - 2018	Klart
Renovering av Gästlägenhet	2015	Klart
Renovering och byte av värmesystem	2015	Klart
Byte av tvättmaskiner	2013	Klart
Målning av fönster utvändigt	2010	Samtliga fönster och balkongdörrar målades. En del trä delar byttes ut.
Dränering fastighet insida Gård	2008 2007 - 2008	Klart Renovering och nyanläggning av gård, däribland dränering av fastighet
Renovering av tvättstuga	2006 - 2007	Klart
Rörstambyte	2005	Klart
Elstambyte	2005	Klart

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Sekant

Övrig information

BRF Domicil har en vilja att äga och förvalta fastigheten Mariedal 3 så att husets karaktär från 1936 inte förändras. Renoveringar och moderniseringar sker med detta i beaktande.

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2018 i linje med budget.

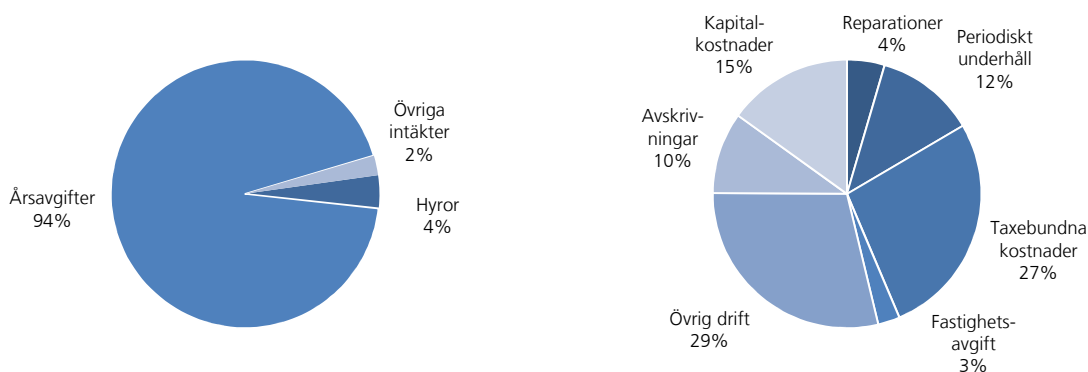
BRF Domicil har en stabil, god ekonomi och en långsiktig budgeteringshorisont för att hantera framtida renoveringsbehov enligt den gällande underhållsplanen. För att finansiera denna underhållsplan finns en överordnad inriktning för årlig avgiftshöjning om 2%. Dock kan denna inriktning frångås om omkostnaderna förändras till det bättre eller sämre.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	873 172	1 915 261
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 502 860	1 466 604
Finansiella intäkter	107	36
Minskning kortfristiga fordringar	209	0
Ökning av långfristiga skulder	0	3 012 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	262 365
	1 503 176	4 741 505
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 083 870	5 367 953
Finansiella kostnader	218 123	326 306
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 835
Minskning av långfristiga skulder	87 500	87 500
Minskning av kortfristiga skulder	259 071	0
	1 648 564	5 783 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	727 784	873 172
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-145 388	-1 042 089

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringsprojektet av tak, skorsten, fönster och fasad avslutades under april 2018. Underhållspolning av avloppsrören genomfördes under hösten 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st.
Överlåtelse under året: 3 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	675	665	644
Hyror/m ² hyresrättsyta	739	729	735	1 094
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 433	7 476	6 038	6 088
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	122	119	123	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	154	122	135
Soliditet (%)	51	50	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	59	-4 375	130	-154
Nettoomsättning (tkr)	1 503	1 467	1 447	1 432

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 103 m² bostäder och 10 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 732 080	0	0	18 732 080
Upplåtelseavgifter	1 005 835	0	0	1 005 835
Fond för yttre underhåll	394 000	394 000	-1 503 613	1 503 613
S:a bundet eget kapital	20 131 915	394 000	-1 503 613	21 241 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 136 389	-394 000	-2 871 187	-871 202
Årets resultat	59 098	59 098	4 374 800	-4 374 800
S:a ansamlad förlust	-4 077 291	-334 902	1 503 613	-5 246 002
S:a eget kapital	16 054 624	59 098	0	15 995 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 098
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 742 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-394 000</u>
summa balanserat resultat	-4 077 291

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>172 670</u>
att i ny räkning överförs	-3 904 621

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 502 860	1 466 604
Summa rörelseintäkter		1 502 860	1 466 604
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-945 090	-4 908 410
Övriga externa kostnader	Not 4	-105 924	-433 259
Personalkostnader	Not 5	-32 855	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-141 877	-147 182
Summa rörelsekostnader		-1 225 746	-5 515 134
RÖRELSERESULTAT		277 114	-4 048 530
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 123	-326 306
Summa finansiella poster		-218 016	-326 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		59 098	-4 374 800
ÅRETS RESULTAT		59 098	-4 374 800

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 30 659 527	30 792 080
Inventarier	Not 8 41 956	51 280
Summa materiella anläggningstillgångar	30 701 483	30 843 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 701 483	30 843 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7	1 511
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 695 548	839 390
Summa kortfristiga fordringar	695 555	840 901
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	73 036	73 286
Summa kassa och bank	73 036	73 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	768 590	914 187
SUMMA TILLGÅNGAR	31 470 074	31 757 547

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 737 915	19 737 915
Fond för yttre underhåll	Not 10	394 000	1 503 613
Summa bundet eget kapital		20 131 915	21 241 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 136 389	-871 202
Årets resultat		59 098	-4 374 800
Summa fritt eget kapital		-4 077 291	-5 246 002
SUMMA EGET KAPITAL		16 054 624	15 995 526
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 019 584	15 157 084
Summa långfristiga skulder		15 019 584	15 157 084
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	100 000	50 000
Leverantörsskulder		61 102	178 896
Skatteskulder		77 508	75 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	157 256	300 534
Summa kortfristiga skulder		395 866	604 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 470 074	31 757 547

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	33 år	33 år
Fastighetsrenovering	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 407 714	1 373 345
Hyror bostäder	57 799	57 369
Hyror lokaler	600	225
Hyror förråd	900	825
Bredbandsintäkter	34 800	34 800
Avgift andrahandsuthyrning	1 000	0
Öresutjämning	47	39
	1 502 860	1 466 604

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	64 607	64 817
	Fastighetskötsel beställning	8 946	7 700
	Fastighetskötsel gård beställning	6 745	6 125
	Snöröjning/sandning	2 335	680
	Städning entreprenad	58 409	57 440
	Hissbesiktning	1 721	0
	Gemensamma utrymmen	4 640	0
	Sophantering	0	1 248
	Gård	1 228	0
	Serviceavtal	6 920	7 791
	Förbrukningsmateriel	3 435	843
	Brandskydd	5 985	3 188
	Fordon	394	0
		165 365	149 831
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 000	0
	Tvättstuga	15 317	13 145
	Entré/trapphus	0	3 373
	Lås	500	8 692
	VVS	7 760	4 465
	Värmeanläggning/undercentral	1 183	0
	Ventilation	5 536	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 926	0
	Hiss	0	2 064
	Fönster	579	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 144
		65 801	32 883
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	144 939
	VVS	20 844	0
	Tak	151 826	4 058 581
		172 670	4 203 520
	Taxebundna kostnader		
	El	35 519	34 573
	Värme	257 475	250 535
	Vatten	67 451	62 504
	Sophämtning/renhållning	29 912	30 166
		390 357	377 778
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 333	32 095
	Självrisk	2 000	0
	Kabel-TV	39 691	39 068
	Bredband	34 800	34 800
		111 824	105 963
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 073	38 435
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	945 090	4 908 410

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 710	4 797
	Juridiska åtgärder	17 500	8 938
	Föreningskostnader	963	5 325
	Styrelseomkostnader	6 525	4 780
	Förvaltningsarvode	59 858	57 704
	Administration	4 785	3 712
	Korttidsinventarier	6 874	0
	Konsultarvode	0	343 383
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		105 924	433 259
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	20 000
	Sociala kostnader	7 855	6 284
		32 855	26 284
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	105 922	105 922
	Förbättringar	26 631	26 631
	Inventarier	9 324	14 629
		141 877	147 182

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 384 314	32 384 314
	Utgående anskaffningsvärde	32 384 314	32 384 314
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 592 233	-1 459 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-132 553	-132 553
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 724 786	-1 592 233
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 659 527	30 792 080
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 785 555	10 785 555
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 010 000	18 010 000
	Taxeringsvärde mark	16 220 000	16 220 000
		34 230 000	34 230 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 200 000	34 200 000
	Lokaler	30 000	30 000
		34 230 000	34 230 000
Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 286	146 286
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 286	146 286
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-95 006	-80 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 324	-14 629
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 330	-95 007
	Redovisat restvärde vid årets slut	41 956	51 279
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	40 799	39 504
	Klientmedel hos SBC	654 749	799 886
		695 548	839 390

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 503 613	1 149 941
	Reservering enligt stadgar	394 000	394 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 503 613	-40 328
	Vid årets slut	394 000	1 503 613

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,983 %	4 544 584	4 632 084	Rörligt
Swedbank	2,136 %	2 000 000	2 000 000	2023-01-25
Handelsbanken	1,280 %	4 075 000	4 075 000	2022-07-30
Handelsbanken	1,280 %	4 500 000	4 500 000	2022-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut	15 119 584	15 207 084	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-100 000	-50 000	
		15 019 584	15 157 084	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 619 584 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 475 000	13 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	25 429	37 216
	Avgifter och hyror	131 827	128 822
	Tak	0	134 496
		157 256	300 534

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 14 / 4 2019



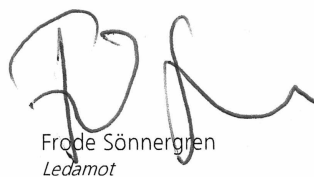
Anders Karlén
Ledamot



Clara Karlsson
Ledamot

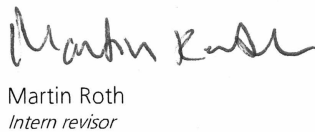


Hanna Nordahl Dusic
Ledamot



Frode Sönnergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2019



Martin Roth
Intern revisor

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Domicil

Organisationsnummer 769609-8230

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Då jag i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Tillstyrker jag:

Att resultat och balansräkning fastställs
Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 2 april 2019



Martin Roth
Intern revisor