

Styrelsen för

**BRF DOMHERREN 3**

Org nr 769613-4894

får härmed avge följande

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2018 – 31 december 2018

**Innehåll:**

**Sida**

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>3</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>4</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>	<b>5</b>
<b>Noter</b>	<b>6</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>8</b>

## 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 STIVAB. Snöröjning har skötts av medlemmarna själva. Vi har haft två röj- och städdagar. En på våren i samband med årsstämman den 20 maj, och en på hösten den 20 oktober.

### Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 sammanträden och ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2017. 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 m<sup>2</sup>, plus 2 butikslokaler, 2 garage, 2 lagerlokaler och 1 föreningslokal med tillhörande kontor. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor

### Årsavgifter

Förändring av årsavgiften har genomförts, för de fem medlemmar vilka byggt balkong, under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser under året

Amorteringsplan har upprättats även på det tredje av föreningens tre lån. En extra amortering har gjorts med 200 000 kronor. Ventilationsprojektet som genomfördes under året kostade drygt 343 000 kronor och betalades kontant

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 000 886	998 781	972 712	926 270	887 817
Rörelseresultat	595 760	626 983	571 886	578 106	588 169
Resultat efter finansiella poster	505 922	513 963	373 240	365 145	348 551
Bruttoresultat före skatt	-65 737	-50 832	-191 555	-195 293	-209 150
Reparation & underhåll	0	0	20 356	19 392	11 119
Elkostnad	168 772	134 423	124 742	119 573	121 844
Olja	18 162	0	0	0	19 056
Vatten och avlopp	36 378	44 029	38 174	36 389	32 221
Räntekostnad	89 838	113 020	19 866	212 950	240 500

### Resultatdisposition

#### Medel att disponera

Balanserat resultat	-3 150 253
Årets resultat	-65 737
<b>Summa</b>	<b>-3 215 990</b>

#### 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	-3 215 990
<b>Summa</b>	<b>-3 215 990</b>

### Kommentar till dispositioner

Eftersom föreningen inte gått med överskott 2018 så finns det inga medel att avsätta till disposition.

<b>Resultaträkning</b>	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>	1		
Avgifter bostadrätt		782 280	813 378
Hysesintäkter lokal		182 420	154 850
Övriga rörelseintäkter	2	36 186	30 553
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		1 000 886	998 781
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Vatten & Avlopp, Roslagsvatten AB		-36 378	-44 029
Renhållning SITA		-17 241	-17 372
Gräsklippning		-12 569	-6 163
Trappstädning		-21 447	-21 009
Rep & Underhåll fastighet		0	0
Fastighetsskatt	3	-26 656	-22 855
Försäkring, Sthlm Stads Brandförsäkringskontor		-21 056	-21 056
Övr Fastighetskostn		-5 014	-4 690
El, Fortum		-168 772	-134 423
Olja		-18 162	0
Förbrukningsinventarier		-2 624	-17 413
Förbrukningsmaterial		-421	-1 205
Trädgårdsmaterial		-2 909	-7 216
Konsultarvoden, föreningsavg.		0	0
Bankkostnader, Transaktionsavgifter, Pantbrev		-1 529	-1 471
Föreningsavg avdr.gill		0	0
Övr avdr.gill		-700	-300
IT-tjänster		-69 648	-72 596
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-405 126	-371 798
 <b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>595 760</b>	<b>626 983</b>
 <i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader, Banklån		-89 838	-113 020
Ränteintäkter		0	0
<i>Summa finansiella poster</i>		-89 838	-113 020
 <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>505 922</b>	<b>513 963</b>
 <i>Avskrivningar</i>			
Nedskrivning av Byggnader		-535 294	-535 294
Avskrivning av Installationer		-36 365	-29 501
<i>Summa avskrivningar</i>		-571 659	-564 795
 <b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-65 737</b>	<b>-50 832</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och lagfart	4	26 764 738	26 764 738
Ack avskrivn byggnader		-5 106 119	-4 570 825
Maskiner, installationer och värmepumpar		1 818 234	1 475 050
Ack avskrivn installationer		-275 685	-239 320
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 201 168</i>	<i>23 429 643</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda avgifter och hyror jan, feb 2019		-93 097	-83 196
Bankgiro Nordea		93 097	231 113
Sparkonto Nordea		600 000	550 000
Bankkonto Balkonger		0	521 048
Skattekonto		2	46
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>601 701</i>	<i>1 219 011</i>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 802 869</b>	<b>24 648 654</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		-19 800 359	-19 800 359
Balanserat resultat		3 150 253	3 099 421
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>-16 650 106</i>	<i>16 700 938</i>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Banklån Nordea	5	-7 218 500	-7 477 500
Övriga skulder		0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-7 218 500</i>	<i>-7 477 500</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	0
Förskott kunder	6	0	-521 048
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>0</i>	<i>-521 048</i>
<b>SUMMA EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>		<b>-23 868 606</b>	<b>-24 699 486</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			
		<b>-65 737</b>	<b>-50 832</b>

## 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 intäktsförs 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**

	2018	2017	2016	2015	2014
Medlemsavgifter	782 280	813 378	781 596	754 120	700 000
Hyror lokaler	182 420	154 850	153 716	138 490	128 960
Övriga intäkter	36 186	30 553	37 400	33 660	58 857
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 000 886</b>	<b>998 781</b>	<b>972 712</b>	<b>926 270</b>	<b>887 817</b>

### **Not 2 Övriga rörelseintäkter**

Stockholms Stads Brandförsvär	34 594
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 592

### Not 3 Taxeringsvärden för byggnader och mark

	2018-01-01	2017-01-01
Näsby Allé 8 och 10	8 927 000	8 927 000
Näsby Allé 12	5 426 000	5 426 000
<b>Totalt taxeringsvärden</b>	<b>14 353 000</b>	<b>14 353 000</b>

### Not 4 Byggnader, mark & installationer

	2018	2017
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	28 239 788	28 239 788
Inköp fastighet	26 764 738	26 764 738
Inköp maskin & installationer	1 818 234	1 475 050
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	28 582 972	28 239 788
<i>Ingående avskrivningar</i>	-4 810 145	-4 245 350
Årets nerskrivningar byggnader	-535 294	-535 294
Årets avskrivningar installationer	-36 365	-29 501
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 381 804	-4 810 145
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 201 168</b>	<b>23 429 643</b>

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	1 970 000	0,80%	2019-05-15	1,00%
Nordea	2 462 500	1,20%	2021-05-12	1,00%
Nordea	2 786 000	1,65%	2023-05-15	1,00%

### Not 6 Förskott från kunder

Avser de fem medlemmar vilka byggde balkonger




Not 7

	Antal rum	Yta m2	Andel %
<b>Näsby Allé 8</b>			
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
<b>Näsby Allé 10</b>			
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
<b>Näsby Allé 12</b>			
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
<b>Totalt</b>		<b>1 281</b>	<b>100</b>

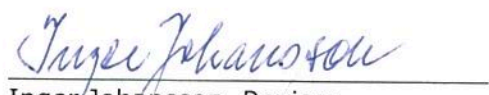
Täby, 30/3 2019

  
Michael Jutterström  
Styrelsens ordförande

  
Håkan Johansson  
Kassör

  
Anna Andersson  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats, 2/4 2019

  
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 2018-01-01 till 2018-12-31

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 2018. 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, 2/4 2019

  
.....  
Inger Johansson, revisor