

Årsredovisning

för

Brf Domarringen 1

769600-4428

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Domarringen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, äkta förening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen förvärvade 1997-12-15 fastigheten Domarringen 1 i Huddinge kommun. Fastigheten färdigställdes år 1999 och har fått värdeår 1999.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Försäkringen inkluderar styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan

Föreningen består av ett flerbostadshus i 4 till 6 våningar med totalt 137 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 31 st. 1 rum och kök
- 46 st. 2 rum och kök
- 50 st. 3 rum och kök
- 7 st. 4 rum och kök
- 3 st. 5 rum och kök

Den totala ytan är ca 8 994 kvm. Föreningen disponerar 99 parkeringsplatser varav 26 st i varmgarage, 29 st i kallgarage och 44 utomhusplatser. Dessutom finns ett antal mc- och elmopedplatser i varmgaraget.

I fastigheten finns också 3 tvättstugor, en föreningslokal samt en bastu som medlemmarna kan bruka. Ett utrymme vid soprummet är iordningställt för förvaring av hjul.

Föreningens adress: Rådstuguvägen 9, 141 35 Huddinge
E-post: styrelsen@domarringen.se
Hemsida: www.domarringen.se

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2014 av Princip Redovisning AB.
All parkeringsadministration hanteras av Princip Redovisning AB.
Föreningen har avtal med Securitas Bevakning AB - Jourmontör, om akutlarm vidarebefordras för åtgärd.
Ring Roffe Hus & Trädgård sköter den tekniska förvaltningen och trädgården sedan 2010.
Avtal med KONE för service av hissar.
Landeskog Minischakt AB anlitas för snöröjning och sandning.
Avtalet med ComHem beträffande TV utbudet för föreningen har omförhandlats.
Avtal beträffande bredband har ingåtts med Ownit.

Fastighetskatt:

Fastighetsavgift för 2019, baserat på antal lägenheter, blev 188 649 kr (183 169 kr) och fastighetskatt för lokaldelen 17 450 kr (14 310 kr).

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll under året 2019

- Ventilationsrengöring har utförts i alla lägenheter
- Byte av stödhjul i torktumlare
- Byte av lager i tvättmaskin
- Byte av mangelduk i tvättstuga
- Byte till LED lampor i trapphus och hissar -240 st
- Renovering av trädgårdsbänkar
- Klottersanering har skett ett antal gånger
- Vattenslang har monterats vid port 15
- Iordningsställande av förråd i källaren så att alla små utspridda förråd kunnat rensas
- Ytterligare ett fönster i "planket" har monterats
- 2 gatlyktor ute vid parkeringen har reparerats
- De höga cypresserna på innegården har tagits bort
- Föreningens hemsida har uppdaterats
- Hissarna har besiktats av Kone
- Rengöring av sopkärnen sker vår och höst

Framtida investeringar och underhåll

- Lägga igen dammen och renovera innegården
- Trapphus och vind ommålning mm

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll blir, enligt Vård och Underhållsplan för år 2019 447 000 kr, med ianspråkstagande av fond för yttre underhåll med 216 250 kr.

Lån och avgifter

Lånen var placerade och fördelade på Handelsbanken och SEB. Under året 2019 har amorteringarna uppgått till 2 100 000 kr.

Relativa kostnader i kr per kvm
fördelat på bostadsytan 8 994 kvm.

A

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Avgifter	617	617	617	617	672	726	726
Räntor	63	65	89	113	172	252	267
Amortering	233	222	195	189	400	120	111
Lån	7267	7534	7724	7782	8371	8516	8635

Medlemsinformation

Medlemmar:

Föreningen hade vid årets början 187 medlemmar och vid årets slut 189.

Överlåtelser:

Under året har 7 st överlåtelser skett och föreningen har välkomnat 8 st nya medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 hållit 12 protokollförda sammanträden. Sedan föregående ordinarie föreningsstämma, 2019-05-15, har styrelsen haft följande sammansättning:

Lisbeth Nygren	Ledamot (ordförande)
Nicklas Ragnhäll	Ledamot
Andreas Agerstig	Ledamot
Jan Thorsén	Ledamot
Johan Andersson	Ledamot
Jan Eriksson	Suppleant
Åsa Bergquist	Suppleant
Wivi-Anne Westling	Suppleant

Revisor


Fredrik Dellström
Stromson Revisionsbyrå

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Aktiviteter under 2019:

- * Ordinarie årliga föreningsstämman hölls den 2019-05-15 i Huddinge konferenscenter och antal närvarande slog rekord.
- * Föreningen firade 20-års jubileum genom att bjuda alla boende på buffé den 31 augusti.
- * I samband med de årliga gemensamma vår- och höststädningarna ställdes två sopcontainrar ut på gården.
- * Föreningen bjöd även i år på adventskaffe, vilket var mycket uppskattat.

I föreningslokalen har följande aktiviteter utförts :

- * Scrapbooking
- * Champagneproving 

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 958	5 964	5 976	5 962
Resultat efter finansiella poster	1 215	947	1 337	1 163
Soliditet (%)	50,2	49,0	47,9	46,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 995 000	3 725 348	17 243 836	946 830	66 911 014
Disposition av föregående års resultat:		336 319	610 509	-946 830	-2
Årets resultat				1 215 382	1 215 382
Belopp vid årets utgång	44 995 000	4 061 667	17 854 345	1 215 382	68 126 394

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 854 346
årets vinst	1 215 382
	19 069 728

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	447 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-216 250
i ny räkning överföres	18 838 978
	19 069 728

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 958 411	5 963 556
Övriga rörelseintäkter	2	17 390	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 975 801	5 963 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 150 398	-3 204 236
Övriga förvaltningskostnader	4	-372 115	-434 010
Personalkostnader	5	-25 125	-148 663
Avskrivningar		-640 974	-640 974
Summa rörelsekostnader		-4 188 612	-4 427 883
Rörelseresultat		1 787 189	1 535 673
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-571 807	-588 844
Summa finansiella poster		-571 807	-588 844
Resultat efter finansiella poster		1 215 382	946 829
Resultat före skatt		1 215 382	946 829
Årets resultat		1 215 382	946 829

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	134 044 640	134 685 614
Summa materiella anläggningstillgångar		134 044 640	134 685 614
Summa anläggningstillgångar		134 044 640	134 685 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		990 731	1 001 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	43 751
Summa kortfristiga fordringar		990 731	1 045 138
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		540 939	886 122
Summa kassa och bank		540 939	886 122
Summa omsättningstillgångar		1 531 670	1 931 260
SUMMA TILLGÅNGAR		135 576 310	136 616 874

A

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 995 000	44 995 000
Fond för yttre underhåll		4 061 667	3 725 348
Summa bundet eget kapital		49 056 667	48 720 348
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 854 346	17 243 836
Årets resultat		1 215 382	946 829
Summa fritt eget kapital		19 069 728	18 190 665
Summa eget kapital		68 126 395	66 911 013
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		63 258 828	65 758 828
Summa långfristiga skulder		63 258 828	65 758 828
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	1 899
Kortfristig del av långfristig skuld		2 100 000	1 700 000
Leverantörsskulder		189 955	216 407
Skatteskulder		403 578	391 944
Övriga skulder		7 921	7 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 489 633	1 628 910
Summa kortfristiga skulder		4 191 087	3 947 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 576 310	136 616 874

al

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år	Antal år
Byggnad	0,5	200

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 553 482	5 553 482
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	375 330	379 140
Övriga intäkter	46 989	30 934
	5 975 801	5 963 556

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	99 399	284 579
Gård	79 442	64 374
Städning	156 599	161 406
Snöröjning/sandning	124 687	111 578
Hiss	160 218	170 314
Portar	4 630	1 866
Dörrar och lås	2 868	384 699
Tvättstuga	35 497	9 806
Fastighetsförsäkring	144 063	135 578
Rep. enligt undehållsplan	73 533	0
El	223 980	194 165
Fjärrvärme	979 737	844 874
Vatten	124 066	156 511
Renhållning	201 205	190 195
Kabel-Tv och bredband	360 100	168 885
Fastighetsskatt/avgifter	206 099	197 479
Soprum	0	1 620
Ventilation	131 250	90 806
Övriga driftskostnader	43 025	15 626
Energideklaration	0	19 875
	3 150 398	3 204 236

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Datakommunikation	7 884	102 970
Porto	10 304	9 128
Revisionsarvode	39 375	39 375
Medlems- och styrelsemöten	47 199	30 126
Arvode för ek. förvaltning	210 756	177 607
Bankkostnader	6 240	6 550
Övriga förvaltningskostnader	50 357	68 255
	372 115	434 011

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	17 500	120 785
Arbetsgivaravgifter	7 625	27 878
	25 125	148 663

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	569 269	588 843
Räntekostnader för skatter och avgifter	2 538	1
	571 807	588 844

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 605 164	146 605 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 605 164	146 605 164
Ingående avskrivningar	-11 919 550	-11 278 576
Årets avskrivningar	-640 974	-640 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 560 524	-11 919 550
Utgående redovisat värde	134 044 640	134 685 614
Taxeringsvärden byggnader	108 745 000	96 431 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	40 000 000
	166 745 000	136 431 000

I anskaffningsvärden ingår mark med 20 550 000

Not 8 Långfristiga skulder

Lån med villkorsändring inom ett år anses som kortfristiga skulder men då styrelsen inte avser att lösa lånen ligger de kvar under långfristig skuld.

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, ränta 0,74 Bundet till 2020-09-28	10 850 000	11 150 000
SEB, ränta 0,94 bundet till 2021-10-28	7 050 000	8 050 000
SEB, ränta 0,83 bundet till 2020-03-28	9 600 000	9 600 000
Stadshypotek, ränta 0,86 bundet till 2021-03-01	22 803 000	23 203 000
Stadshypotek ränta 0,86 bundet till 2021-03-01	15 055 828	15 455 828
Kortfristig del av långfristig skuld	-2 100 000	-1 700 000
	63 258 828	65 758 828

Under 2019 har föreningen amorterat 2 100 000 kronor.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	101 700 000	101 700 000
	101 700 000	101 700 000



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Huddinge den 17/4 2020



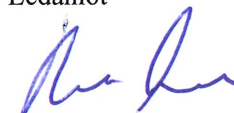
Lisbeth Nygren
Ordförande



Nicklas Ragnhäll
Ledamot



Andreas Agerstig
Ledamot

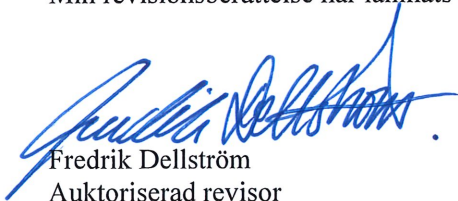


Johan Andersson
Ledamot



Jan Thorsén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 22/4 2020



Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Domarringen 1
Org.nr. 769600-4428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Domarringen 1 för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.



Strousson

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 Brf. Domarringen 1 för år 2019 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 revisionssed 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.

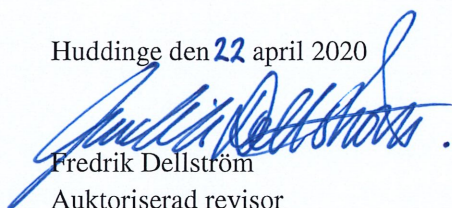


Strömsson

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed 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.

Huddinge den 22 april 2020



Fredrik Dellström

Auktoriserad revisor

Strousson