

Årsredovisning

för

BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Noter | 8 |

Styrelsen för BRF Domsagan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 finns i Svedmyra, Enskede, på adresserna Jönåkersvägen 22, 24, 26, 28 och 30. Enligt stadgarna är föreningens ändamål ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning”. Föreningen har en fastighet med byggår 1950. I fastigheten finns 36 lägenheter, varav 30 under året upplåtits som bostadsrätter och 6 som hyresrätter. Hyresrätterna utgörs av 4 ettor, 1 tvåa och 1 fyra. Bostadsrätterna är fördelade enligt följande: 8 stycken ettor, 11 tvåor, 6 treor och 5 fyror.

På fastighetens källarplan finns lägenhetsförråd, tvättstugor, barnvagns- och cykelförråd samt föreningsgemensamma utrymmen. På källarplan hyr även föreningen ut 11 lokaler, fördelat på 234,5 kvm. Av lokalerna är 10 mindre förrådslokaler (146,5 kvm) och en är en större kontorslokal om 87 kvadratmeter, till vilken två parkeringsplatser också hör.

Förvaltning

Föreningen lejer bort merparten av skötseln av den löpande förvaltningen. Under verksamhetsåret har följande företag och entreprenörer anlåtats:

- Jensen för skötsel av utemiljö
- Botema för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Jensen för teknisk förvaltning
- Topp Städ för städning i fastigheten

Styrelsen

Styrelsen för Domsagan 1 har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Adis Jasarevic | Ordförande |
| Kajsa Magnusson | Ledamot |
| Christel Borgström | Ledamot |
| Nathalie Gesien Hedborg | Ledamot (Till och med december 2018) |

Revisor

Daniel Hjälms är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedning är Aldijana Jasarevic.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. Två föreningsstämmor har ägt rum, en ordinarie och en extrastämma för ändring av stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En brandskyddsgenomgång har ägt rum. Förslag på åtgärder lämnades av en firma. Vi valde att be Jensen att utföra dessa åtgärder.
- Arbete pågår med att ombesörja brandvarnare till samtliga boende.
- Två offerter från rörfirmor gällande relining har inhämtats. Vi i styrelsen har preliminärt fattat beslut att relining inte kommer ske under 2019 men troligen under 2020.
- Städdag ordnades i maj månad. En container för boendes grovsopor ställdes upp på tomten.
- Ett skadat träd höggs ner på tomten.
- Stadgarna har ändrats via två stämmor (se ovan).

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st och 43 st vid dess slut.

Årets resultat

För 2018 redovisar föreningen ett underskott på 20 618 kr.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 779 | 1 774 | 1 774 | 1 765 |
| Resultat efter finansiella poster | -21 | -302 | -169 | -148 |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 74 | 69 |
| Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr) | 748 | 748 | 748 | 721 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 5 479 | 5 508 | 5 530 | 7 307 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 26 484 645 | 4 114 849 | -2 732 748 | -302 159 | 27 564 587 |
| Disp av föreg års resultat | | | -302 159 | 302 159 | 0 |
| Förändring under året | | | | -20 618 | -20 618 |
| Belopp vid årets utgång | 26 484 645 | 4 114 849 | -3 034 907 | -20 618 | 27 543 969 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -3 034 907 |
| årets förlust | -20 618 |
| | -3 055 525 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -3 055 525 |
| | -3 055 525 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 779 037 | 1 774 320 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 3 186 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 782 223 | 1 774 320 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -588 866 | -830 237 |
| Driftskostnader | 4 | -382 965 | -349 672 |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader | 5 | -93 911 | -76 162 |
| Personalkostnader | 6 | -59 794 | -59 533 |
| Avskrivningar | 7 | -574 012 | -574 012 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 699 548 | -1 889 615 |
| Rörelseresultat | | 82 675 | -115 295 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 11 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -103 293 | -186 875 |
| Summa finansiella poster | | -103 293 | -186 864 |
| Resultat efter finansiella poster | | -20 618 | -302 159 |
| Årets resultat | | -20 618 | -302 159 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 35 192 599 | 35 766 611 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 35 192 599 | 35 766 611 |
| Summa anläggningstillgångar | | 35 192 599 | 35 766 611 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 55 996 | 47 474 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 34 169 | 34 983 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 90 165 | 82 457 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 023 825 | 1 496 491 |
| Summa kassa och bank | | 2 023 825 | 1 496 491 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 113 990 | 1 578 948 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 37 306 589 | 37 345 559 |

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

30 599 494

30 599 494

Summa bundet eget kapital**30 599 494****30 599 494*****Ansamlad förlust***

Balanserat resultat

-3 034 907

-2 732 748

Årets resultat

-20 618

-302 159

Summa ansamlad förlust**-3 055 525****-3 034 907****Summa eget kapital****27 543 969****27 564 587****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 374 982

9 423 460

Summa långfristiga skulder**9 374 982****9 423 460****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

93 541

99 134

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

294 097

258 378

Summa kortfristiga skulder**387 638****357 512****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****37 306 589****37 345 559**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Fiberinstallationer | 10 år |
| Låssystem | 15 år |
| Tvättstuga | 10 år |
| Trapphus | 10 år |
| Nya elcentraler | 15 år |

(ovanstående ombyggnation/förbättring redovisas som Ombyggnad i not 8)

Not 1 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 279 518 | 1 279 518 |
| Hyror bostäder | 325 587 | 322 443 |
| Hyror lokaler | 170 201 | 168 628 |
| Fastighetsskatt ej moms | 2 799 | 2 799 |
| Värmetillägg ej moms | 932 | 932 |
| | 1 779 037 | 1 774 320 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 3 186 | 0 |
| | 3 186 | 0 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Reparation och underhåll | -58 143 | -285 937 |
| Markytor, trädgård | 0 | -20 995 |
| El | -51 760 | -46 643 |
| Värme | -354 835 | -352 435 |
| Vatten och avlopp | -91 126 | -86 973 |
| Sophämtning/renhållning | -33 002 | -37 254 |
| | -588 866 | -830 237 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning | -32 340 | -36 467 |
| Övriga fastighetskostnader | -8 778 | -11 519 |
| Fastighetsförsäkring | -41 287 | -39 887 |
| Tomträttsavgäld | -111 300 | -111 300 |
| Hyressättningsavgift, HGF | -834 | -834 |
| Kabel-tv | -9 858 | -9 696 |
| Bredband | -19 645 | -18 776 |
| Fastighetsskötsel | -34 008 | -32 832 |
| Trädgårdsskötsel | -33 066 | -18 000 |
| Fastighetsskatt | -54 922 | -54 130 |
| Snöröjning | -36 927 | -16 231 |
| | -382 965 | -349 672 |

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden | -15 000 | -15 000 |
| Rådgivning | -25 338 | -8 038 |
| Fastighetsförvaltning | -45 000 | -44 252 |
| Möteskostnader | -335 | -756 |
| Bankkostnader | -3 156 | -3 119 |
| Föreningsavgift | -5 082 | -4 997 |
| | -93 911 | -76 162 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | -45 500 | -45 300 |
| Lagstadgade sociala avgifter | -14 294 | -14 233 |
| | -59 794 | -59 533 |

Not 7 Avskrivningar

| | 2018 | 2017 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnad | -366 430 | -366 430 |
| Ombyggnad | -207 582 | -207 582 |
| | -574 012 | -574 012 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark | | |
| Vid årets början - byggnad | 36 642 955 | 36 642 955 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 36 642 955 | 36 642 955 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -2 051 499 | -1 685 069 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -366 430 | -366 430 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -2 417 929 | -2 051 499 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 34 225 026 | 34 591 456 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 18 079 000 | 18 079 000 |
| Mark | 11 800 000 | 11 800 000 |
| | 29 879 000 | 29 879 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| Bostäder | 29 200 000 | 29 200 000 |
| Lokaler | 679 000 | 679 000 |
| | 29 879 000 | 29 879 000 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad | | |
| Vid årets början - ombyggnad | 2 437 287 | 2 437 287 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 437 287 | 2 437 287 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -1 262 132 | -1 054 550 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -207 582 | -207 582 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -1 469 714 | -1 262 132 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 967 573 | 1 175 155 |
| Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark | | |
| Byggnader och mark | 34 225 026 | 34 591 456 |
| Ombyggnad | 967 573 | 1 175 155 |
| | 35 192 599 | 35 766 611 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| SBAB | 0,99 | 2019-02-14 | 3 967 934 | 3 975 000 |
| SBAB | 0,99 | 2019-02-15 | 1 550 022 | 1 569 080 |
| SBAB | 0,99 | 2019-02-15 | 3 857 026 | 3 879 380 |
| | | | 9 374 982 | 9 423 460 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 48 478 | |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 18 375 000 | 18 375 000 |
| | 18 375 000 | 18 375 000 |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga avgiftshöjningar är i nuläget planerade.
- Inga större amorteringar är planerade, men vid eventuell framtida försäljning av hyresrätt kan detta komma att ändras. Vi amorterar mindre summor löpande.

Underskrifter

Stockholm

Adis Jasarevic
Ordförande

Kajsa Magnusson

Christel Borgström

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor