

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1

714400-0150

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Domherrevägen 2 A-E, 4 A-D, 6 A-C, 8 A-C, 12 A-D och 14 A-E.

Föreningen registrerades 29 november 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 11 november 1966 och nuvarande stadgar registrerades 2019.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I början av året bytte föreningen ekonomisk förvaltare till Meredo AB.

På årsstämman togs beslut om nya stadgar.

Matavfallsbehållare har köpts in under året. Under hösten har föreningens tak börjat läggas om och arbetet fortsätter även under 2020.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Domherren 1, Norrtälje Kommun förvärvades 1962. Fastigheten bebyggdes åren 1963-1965 av Carl A. Lilliesköld AB och består av 6 st hus med 229 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 2 st garagebyggnader med 28 st platser samt parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Utöver detta finns ett antal gästparkeringar. Serviceutrymmen med tvättmaskiner och torkmöjligheter finns i hus nr 4.

Byggnadernas nybyggnadsår/värdeår är 1964. Byggrätt ovan mark är 15 930 m², bostädernas boyta är 14 699 m².

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek och Swedbank Företagslån.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring ASA.

Fastighetens administration och lägenhetsförteckning sköts av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Meredo AB. Fastighetens tekniska förvaltning sköts av inhyrd personal från Sweax AB. Städning har utförts av Inga-Lisa Pettersson, Agneta Lindkvist och Susanne Öhman på deltid. Under året har Ingrid Garland tagid över efter Inga-Lisa Pettersson. Styrelsen tackar personalen för väl utfört arbete under året.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok med uthyrningsdel	3 rok	3 rok med uthyrningsdel	4 rok	5 rok
49 st	75 st	10 st	68 st	4 st	20 st	3 st

Underhåll

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för underhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde f.n. 174 000 000 kr = 522 000 kr)

Under året har föreningen inlett takarbeten. Utgiften har uppgått till 3 472 113 kr. Av detta belopp har 2 256 873 kr redovisats som tillgång under posten byggnad och mark eftersom det motsvarar den andel av utgiften som bedömts utgöra en förbättring jämfört med standarden på det ursprungliga taket. Resterande belopp, 1 215 240 kr, har redovisats som underhållskostnad. I vinstdispositionen har styrelsen föreslagit att fonden för yttre underhåll tas i anspråk för att täcka den del som redovisats som underhållskostnad i resultaträkningen. Fonden för yttre underhåll föreslås också att tas i anspråk för att täcka kostnaden för matavfallsbehållare.

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

Åtgärd	Årtal
Takarbeten har påbörjats	2019
Matavfallsbehållare	2019
Stolpbelysning	2018
Belysning entréer och nummerskyltar	2016
Sandficka	2016
Torktumlare	2016
Byte armaturer i trappuppgångar och källare	2015
Dränering hus 4	2015
Spolning delar av avloppssystemet	2015

Tvättmaskiner (alla) och torktumlare (en)	2015
Obligatorisk Ventilationskontroll	2014
Dränering gavel hus 4	2013
Ventilation tvättstugor	2013
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Radonsanering	2012
Spolning av samtliga avloppssystem	2011
Renovering gård 2 och 14	2011
Inklädning med plåt ovanför balkonger högst upp, alla hus	2011
Nyanläggning 15 st parkeringsplatser	2010
Byte värmeväxlare	2010
Installation vattenreningsanläggning	2010
Inspektion och tätning runt alla takfönster	2009
Översyn brandventilatorer	2009
Byte av tryckreglering till värmesystemet	2009
Förnyelse av utemiljö	2009
Sugning/urspolning/provning av dagvattensystemet	2009
Installation bredband	2009
Traktorgarage	2009
Asfaltering mellan hus 2 och 14 efter kulvertbyte	2009
Asfaltering ny parkeringsyta	2009
Luktsanering källaren hus 4	2009
Radonmätning	2008
Vägbommar	2008
Ventilation med byte av fläktar, rensning och OVK-besiktning	2007
Byte värmekulvert	2007
Byte samtliga fönster och altandörrar samt utvändig isolering av balkonger	2006
Stamrenovering	2006-2007
Byte värmeventiler, låssystem i samtliga byggnader	2005
Nya källardörrar	2004

Styrelsen och övriga funktionärer

Bengt Larsson	Ledamot/ordförande
May Wrangell	Ledamot/sekreterare fram till årsstämman 190515
Lars-Åke Philipsson	Ledamot/ansvarig för parkeringar och garage
Viking Backlund	Ledamot
Örnie Gunnarsson	Ledamot
Pia Löija	Ledamot/sekreterare från årsstämman 190515
Kristian Olofsson	Suppleant
Runar Olander	Suppleant
Emelie Broman	Suppleant från årsstämman 190515
Pia Löija	Suppleant fram till årsstämman 190515

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Henrik Moberg

Autoriserad revisor

Örnie Gunnarsson
Sören Möller
Marie Gustavsson

Valberedning - sammankallande
Valberedning
Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Bengt Larsson, Viking Backlund, Örnje Gunnarsson

Supleanter: Kristian Olofsson, Runar Olander, Emelie Broman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Ordinarie årsstämma hölls den 15 maj 2019.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen kan träffas på expeditionstid (Domherrevägen 8) varje helgfri tisdag mellan kl 18.00 - 19.00

eller via föreningens brevlåda vid expeditionen i hus 8 eller via epost: info@brfdomherren1.se

Föreningens hemsida har adress: www.brfdomherren1.se

Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Information om kanalutbud för TV etc. sätts upp på anslagstavla i respektive port.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 704	7 680	7 173	7 127
Resultat efter finansiella poster	-186	1 143	1 119	625
Eget kapital	10 043	10 229	9 086	7 967
Soliditet (%)	30	31	28	25
Taxeringsvärde fastighet	174 000	156 000	156 000	156 000
-varav byggnad	124 000	109 000	109 000	109 000
-varav mark	50 000	47 000	47 000	47 000
Årsavgift/m2 bostadsyta	476	476	476	476
Bankskuld/m2	1 421	1 436	1 461	1 481
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	12	14	14	14
Avsättning yttrefond/m2 bostadsyta	32	32	32	32
Avskrivning/bostadsyta	31	31	35	36
Värmekostnad/m2	105	105	105	113
Förbrukning fjärrvärme mWh	1 943	1 960	2 063	2 006
Elostnad/m2	19	19	20	19
Förbrukning el, kWh	183 709	188 518	203 733	207 317
Vattenkostnad/m2	82	82	78	77
Förbrukning vatten, m3	15 981	15 755	14 439	19 756

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d. vs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad

Antalet medlemslägenheter är 229 st. Under året har 20 st (2018: 17 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 25 369 kr/m2 (2018: 25 639 kr/m2).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen 1 000 kr i överlåtelseavgift och vid pantsättningar 400 kr i registreringsavgift.

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek och Swedbank Företagslån.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 281 175	6 030 809	1 773 833	1 143 062	10 228 879
Reservering fond för yttre und		468 000		-468 000	0
Disposition av föregående års resultat:			675 062	-675 062	0
Årets resultat				-185 637	-185 637
Belopp vid årets utgång	1 281 175	6 498 809	2 448 895	-185 637	10 043 242

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 448 895
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-522 000
årets förlust	-185 637
	1 741 258

disponeras så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 330 623
i ny räkning överföres	410 635
	1 741 258

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	3		
Nettoomsättning		7 704 266	7 679 637
Övriga rörelseintäkter		127 427	48 110
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 831 693	7 727 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 819 849	-4 793 103
Underhållskostnader	5	-1 684 017	-386 991
Övriga externa kostnader	6	-327 701	-245 711
Personalkostnader	7	-527 543	-520 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-454 158	-454 158
Summa rörelsekostnader		-7 813 268	-6 400 374
Rörelseresultat		18 425	1 327 373
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 062	-184 311
Summa finansiella poster		-204 062	-184 311
Resultat efter finansiella poster		-185 637	1 143 062
Resultat före skatt		-185 637	1 143 062
Årets resultat		-185 637	1 143 062

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 415 266	27 561 145
Inventarier, verktyg och installationer	9	263 033	314 440
Summa materiella anläggningstillgångar		29 678 299	27 875 585
Summa anläggningstillgångar		29 678 299	27 875 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 516	0
Övriga fordringar		6	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 877	211 986
Summa kortfristiga fordringar		282 399	212 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 162 106	5 108 454
Summa kassa och bank		3 162 106	5 108 454
Summa omsättningstillgångar		3 444 505	5 320 454
SUMMA TILLGÅNGAR		33 122 804	33 196 039

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		6 498 809	6 030 809
Summa bundet eget kapital		7 779 984	7 311 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 448 895	1 773 833
Årets resultat		-185 637	1 143 062
Summa fritt eget kapital		2 263 258	2 916 895
Summa eget kapital		10 043 242	10 228 879
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 713 125	20 682 500
Summa långfristiga skulder		20 713 125	20 682 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		177 500	430 000
Leverantörsskulder		1 174 836	455 317
Skatteskulder		11 187	4 392
Övriga skulder		136 180	514 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		866 734	880 724
Summa kortfristiga skulder		2 366 437	2 284 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 122 804	33 196 039

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-185 637	1 143 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		454 158	454 158
Betald skatt		6 803	7 229
Resultat efter finansiella poster		275 324	1 604 449
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-42 381	898 736
Förändring av rörelseskulder		299 457	132 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		532 400	2 635 546
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 256 873	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 256 873	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-221 875	-356 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-221 875	-356 250
Årets kassaflöde		-1 946 348	2 279 296
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 108 454	2 829 159
Likvida medel vid årets slut		3 162 106	5 108 455

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnad redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Materiella 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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	100 år
Förbättringsutgifter på byggnader	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 890 424	6 895 720
TV och bredband	546 852	547 051
Avsättning inre fond	0	-34 000
Hyror garage- och parkeringsplatser	266 990	270 866
	7 704 266	7 679 637

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Avyttring inventarier	0	10 000
Överlåtelseavgifter	18 000	22 000
Pantsättningsavgifter	12 433	11 733
Påminnelseavgifter	2 700	4 300
Erhållna skadestånd	16 067	0
Försäkringsersättningar	47 081	0
Vidarefakturerade intäkter	3 516	0
Övrigt	27 630	77
	127 427	48 110

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, inköpt	458 758	584 150
El	282 868	280 016
Fjärrvärme	1 547 291	1 536 895
Vatten och avlopp	1 210 747	1 200 752
Sophämtning	305 339	190 102
Försäkringspremie	106 309	104 622
Fastighetsavgift bostäder	315 333	306 168
Kabel-TV	593 204	590 398
	4 819 849	4 793 103

Not 5 Underhållskostnader

	2019	2018
Vattenskada	147 703	51 036
Stolpbelysning	30 000	117 700
Reparation cykelförråd	0	44 750
Grillplats	0	19 856
Sanering mögel	0	5 000
Underhåll tvättstugor/torkrum	6 646	6 547
Konsultkostnader	0	39 812
Yttre miljö	48 251	26 389
Renovering tak	1 215 240	0
Behållare för matavfall	115 383	0
Övrigt	120 794	75 902
	1 684 017	386 992

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Program- och licensavgifter	32 825	27 330
Kontorsmaterial	31 495	22 671
Telefoni	6 511	8 852
Bredband	0	470
Post	648	1 672
Förbrukningsinventarier	0	13 790
Bankkostnader	5 656	5 754
Medlemsavgifter	13 766	14 256
Förvaltningsarvode ekonomi	146 259	85 891
Revision	43 125	33 125
Konsultkostnader	24 063	6 571
Medlemsevent mm	19 837	25 006
Övrigt	3 516	323
	327 701	245 711

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	216 000	208 000
Löner, egen personal	207 983	203 412
Sociala kostnader styrelsearvoden	49 909	54 907
Sociala kostnader och pension för personal	53 102	53 042
Övriga personalkostnader	549	1 050
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	527 543	520 411

Uttagsskatt 25 % om löneunderlaget för egen personal överstiger 300 000 kr

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 028 826	40 028 826
Inköp	2 256 873	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 285 699	40 028 826
Ingående avskrivningar	-12 467 682	-12 064 930
Årets avskrivningar	-402 752	-402 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 870 434	-12 467 681
Utgående redovisat värde	29 415 265	27 561 145
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	109 000 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	47 000 000
	174 000 000	156 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549 673	549 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 673	549 673
Ingående avskrivningar	-235 233	-183 827
Årets avskrivningar	-51 406	-51 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-286 639	-235 233
Utgående redovisat värde	263 034	314 440

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,941	2021-02-22	6 806 875	6 984 375
Swedbank Företagslån	0,980	2020-11-30	7 143 750	0
Swedbank Företagslån	1,250	2024-11-30	6 940 000	0
Nordea Hypotek				7 143 750
Nordea Hypotek				6 984 375
			20 890 625	21 112 500
Kortfristig del av långfristig skuld			177 500	430 000

Not 11 Skulder till Kreditinstitut som förfaller 2-5 år efter bokslutsdatum

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Företagslån	710 000	0
Nordea Hypotek	0	1 720 000
	710 000	1 720 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 203 500	23 500 000
	23 203 500	23 500 000

Norrtälje

Bengt Larsson
Ordförande

Viking Backlund

Örnie Gunnarsson

Lars-Åke Philipsson

Pia Löjja

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor