

Årsredovisning för
Brf Domherren nr 1
714400-0150

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Domherren nr 1, 714400-0150 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 23 maj 2012.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året arbetat med att revidera energideklarationen, renovering av utomhusbelysning- och cykelställ samt upphandling av ny ekonomisk förvaltare.

På årsstämman 9 maj togs första beslutet att ändra föreningens stadgar och nästkommande beslut om stadgeändring ska tas på årsstämman 2019.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Domherren 1, Norrtälje kommun förvärvades 1962. Fastigheten bebyggdes under 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 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.

Ny fastighetstaxering sker 2019.

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring ASA.

Fastighetens administration och lägenhetsförteckning sköts av styrelsen. Fastighetens tekniska förvaltning sköts med av inhyrd personal från Sweax AB. Städning har utförts av Inga-Lisa Pettersson, Agneta Lindkvist och Susanne Öhman på deltid.

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

Fastighetens tekniska status

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. 156 000 000 kr = 468 000 kr).

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

Åtgärd	Årtal
Stolpbelysning	2018
Belysning entreér 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
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2014/2015
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

Med start från 2019 planeras omfattande takarbeten äga rum.

Uppgifter om styrelse / revisor / valberedning under året

Bengt Larsson	Ledamot / ordförande
May Wrangell	Ledamot / sekreterare
Lars-Åke Philipsson	Ledamot / ansvarig för parkeringar och garage
Viking Backlund	Ledamot
Petter Johanson	Ledamot fram till årsstämman 180509
Örnie Gunnarsson	Ledamot från årsstämman 180509
Örnie Gunnarsson	Suppleant fram till årsstämman 180509
Kristian Olofsson	Suppleant
Pia Löjja	Suppleant från årsstämman 180509
Runar Olander	Suppleant från årsstämman 180509
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Henrik Moberg	Auktoriserad revisor
Sören Möller	Valberedning
Örnie Gunnarsson	Valberedning / sammankallande
Marie Gustavsson	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Lars-Åke Philipsson, May Wrangell.

Suppleanter: Kristian Olofsson, Pia Löjja och Runar Olander.

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

Ordinarie årsstämma hölls den 9 maj 2018.

Styrelsen har under året avhållit 12 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 e-post: 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)

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning (från dec 2018: TV- och bredband)	7 680	7 173	7 127	7 128
Resultat efter finansiella poster	1 143	1 119	625	-330
Soliditet, %	31	28	25	24
Eget kapital	10 229	9 086	7 967	7 342
Taxeringsvärde fastighet	156 000	156 000	156 000	147 000
-varav byggnad	109 000	109 000	109 000	103 000
-varav mark	47 000	47 000	47 000	44 000
Årsavgift/m2 bostadsyta	476	476	476	476
Bankskuld/m2	1 436	1 461	1 481	1 521
Belåningsgrad, % (skuld/tax.värde)	14	14	14	15
Avsättning yttre fond/m2 bostadsyta	32	32	32	30
Avskrivning bostadsyta	31	35	36	36
Värmekostnad per m2	105	105	113	109
Förbrukning fjärrvärme, mvh	1 960	2 063	2 006	1 865
Elkostnad per m2	19	20	19	19
Förbrukning el, kwh	188 518	203 733	207 317	182 227
Vattenkostnad per m2	82	78	77	69
Förbrukning vatten, m3	15 755	14 439	19 756	15 704

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 17 st (2017: 19 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 25 639 kr/m2 (2017: 26 063 kr/m2).

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

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Förändring i eget kapital					
Belopp vid årets ingång	1 281 175	5 562 809	1 123 166	1 118 667	9 085 817
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		468 000	-468 000		-
Balanseras i ny räkning			1 118 667	-1 118 667	-
Årets resultat				1 143 062	1 143 062
Vid årets slut	1 281 175	6 030 809	1 773 833	1 143 062	10 228 879

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	1 773 833
årets resultat	1 143 062
Totalt	<hr/> 2 916 895
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	468 000
balanseras i ny räkning	2 448 895
Summa	<hr/> 2 916 895

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 679 637	7 172 728
Övriga rörelseintäkter	3	48 110	220 919
Summa rörelseintäkter		<u>7 727 747</u>	<u>7 393 647</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 793 103	-4 190 395
Underhållskostnader	5	-386 991	-601 243
Övriga externa kostnader	6	-245 711	-252 552
Personalkostnader	7	-520 411	-502 350
Avskrivningar		-454 158	-516 795
Summa rörelsekostnader		<u>-6 400 374</u>	<u>-6 063 335</u>
Rörelseresultat		<u>1 327 373</u>	<u>1 330 312</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	19
Räntekostnader		-184 311	-211 664
Summa finansiella poster		<u>-184 311</u>	<u>-211 645</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 143 062</u>	<u>1 118 667</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>1 143 062</u>	<u>1 118 667</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>1 143 062</u>	<u>1 118 667</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	27 561 145	27 963 896
Inventarier	9	314 440	365 846
Summa materiella anläggningstillgångar		27 875 585	28 329 742
Summa anläggningstillgångar		27 875 585	28 329 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14	1 083 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 986	85 554
Summa kortfristiga fordringar		212 000	1 168 808
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 108 454	2 829 159
Summa kassa och bank		5 108 454	2 829 159
Summa omsättningstillgångar		5 320 454	3 997 967
SUMMA TILLGÅNGAR		33 196 039	32 327 709

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		6 030 809	5 562 809
Summa bundet eget kapital		<u>7 311 984</u>	<u>6 843 984</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 773 833	1 123 166
Årets resultat		1 143 062	1 118 667
Summa fritt eget kapital		<u>2 916 895</u>	<u>2 241 833</u>
Summa eget kapital		<u>10 228 879</u>	<u>9 085 817</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 682 500	21 193 750
Summa långfristiga skulder		<u>20 682 500</u>	<u>21 193 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	430 000	275 000
Leverantörsskulder		455 317	315 494
Skatteskulder		4 392	2 052
Övriga skulder		514 227	479 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		880 724	975 602
Summa kortfristiga skulder		<u>2 284 660</u>	<u>2 048 142</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 196 039</u>	<u>32 327 709</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 143 062	1 118 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	454 158	516 795
	<u>1 597 220</u>	<u>1 635 462</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 597 220	1 635 462
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	956 807	-1 045 154
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 518	-56 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 635 545	533 818
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	43 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	43 111
Amortering av låneskulder	-356 250	-293 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-356 250	-293 750
Årets kassaflöde	2 279 295	283 179
Likvida medel vid årets början	2 829 159	2 545 980
Likvida medel vid årets slut	5 108 454	2 829 159

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Fordringar

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med 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.

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.

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på byggnader	40
-Markanläggningar	20
-Inventarier	5-10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	6 895 720	6 894 908
TV- och bredband	547 051	45 770
Avsättning inre fond	-34 000	-34 000
Hyror garage - och parkeringsplatser	270 866	266 050
	7 679 637	7 172 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Avyttring sandficka (traktor, gräsklippare)	10 000	184 489
Överlåtelseavgifter	22 000	18 000
Pantsättningsavgifter	11 733	12 000
Påminnelseavgifter	4 300	3 750
Ersättning för sjuklöneskostnader	-	2 704
Övrigt	77	-24
	48 110	220 919

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, inköpt	584 150	454 405
EI	280 016	294 717
Fjärrvärme	1 536 895	1 549 668
Vatten & avlopp	1 200 752	1 144 688
Sophämtning	190 102	190 275
Försäkringspremie	104 622	106 504
Fastighetsavgift bostäder	306 168	306 860
Kabel TV	590 398	143 278
	4 793 103	4 190 395

Not 5 Underhållskostnader

	2018	2017
Vattenskada	51 036	1 415 413
Stolpbelysning / armaturer garage	117 700	-
Reparation cykelförråd	44 750	-
Grillplats	19 856	-
Försäkringsersättning från Vardia	-	-1 074 060
Belysning entreér/nummerskyltar	-	1 234
Besiktning rökluckor	-	18 914
Byte expansionskärl	-	20 000
Sanering mögel	5 000	17 770
Felsökning frånluftsfläkt	-	17 033
Underhåll tvättstugor/torkrum	6 547	8 633
Konsultkostnader	39 812	-
Yttre miljö	26 388	93 443
Övrigt	75 902	82 863
	386 991	601 243

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Program- och licensavgifter	27 330	26 853
Kontorsmaterial	22 671	8 374
Telefoni	8 852	9 777
Bredband	470	6 804
Post	1 672	475
Förbrukningsinventarier	13 790	-
Bankkostnader	5 754	5 710
Medlemsavgifter	14 256	14 440
Förvaltningsarvode ekonomi	85 891	98 227
Revision	33 125	41 250
Konsultkostnader	6 571	13 903
Medlemsevent	25 006	16 801
Övrigt	323	9 938
	245 711	252 552

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018	2017
Män	-	-
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Personalkostnader

	2018	2017
Löner, egen personal	203 412	199 045
Sociala avgifter på ovan	53 042	43 283
Uttagsskatt 25% egen personal (0:- om underlaget understiger 300 tkr)	-	-
Övriga personalkostnader	1 050	1 769
Styrelsearvoden	208 000	199 995
Sociala avgifter på ovan	54 907	54 133
Arvode utbildning, milersättning	-	4 125
	520 411	502 350

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 028 826	40 028 826
	<u>40 028 826</u>	<u>40 028 826</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 064 930	-11 662 178
-Årets avskrivning enligt plan	-402 751	-402 752
	<u>-12 467 681</u>	<u>-12 064 930</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 561 145	27 963 896
Taxeringsvärde fastighet	156 000 000	156 000 000
-varav byggnad	109 000 000	109 000 000
-varav mark	47 000 000	47 000 000

Not 9 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	547 672	1 131 462
-Avyttringar och utrangeringar	-	-583 790
	<u>547 672</u>	<u>547 672</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-181 826	-608 462
-Avyttringar och utrangeringar	-	540 679
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-51 406	-114 043
	<u>-233 232</u>	<u>-181 826</u>
Redovisat värde vid årets slut	314 440	365 846

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Räntebind- ningstid	Genomsnittlig ränta	Andel av lån	Tot. lånebelopp 2018-12-31	Varav förfaller inom 1 år	Varav förfaller 2 - 5 år
Rörlig ränta	f.n 0,64%	33%	6 984 375	177 500	710 000
2019-02-13, fast ränta	1,01%	34%	7 143 750	75 000	300 000
2021-02-22 f.n 0,418%+räntetak		33%	6 984 375	177 500	710 000
		100%	21 112 500	430 000	1 720 000

Föreningens nya lån löper ett med rörlig ränta, räntebindningstid 3 månad, 1 år med aktuell ränta 1,01%. Samt ett lån med räntetak, räntebindningstid STIBOR 3M, 3 år, aktuell ränta fn 0,418%, maximal ränta fn 1,18%, premie 0,37%.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
	23 500 000	23 500 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Norrtälje den

Bengt Larsson
Ordförande

May Wrangell

Lars-Åke Philipsson

Viking Backlund

Örnie Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor