

Årsredovisning

Brf Dörrhaken 1

769609-2498

Styrelsen för Brf Dörrhaken 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dörrhaken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen i stadsdelen Hagsätra på adresserna Vintrosagatan 50-56.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-21. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09. Observera dock att nya andelstal gäller fr.o.m. 2007-07-01 efter beslut av två på varandra följande föreningsstämmor.

Föreningens fastighet

Fastigheten Stockholm Dörrhaken 1 är upplåten med tomträtt. Föreningen innehar sedan 2003-06-18 tomträtten till fastigheten. Föreningen har tecknat ett nytt tomträttsavtal som gäller fr.o.m. 2018-04-01. Detta löper på 10 år och den årliga avgälden kommer att uppgå till 480.800 kr, vilket har inneburit en mindre sänkning jämfört mot tidigare. Fastigheten bebyggdes 1956-1959 och består av fyra flerbostadshus i 9 våningar. Vid årets utgång var 134 (f.g. år 134) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 18 (f.g. år 18) lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
34 st	2 rum och kök
80 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök

Byggnadernas totala area uppgår till 11.234 kvm.

Bostadsrätternas area uppgick vid årets utgång till 9.901 (f.g. år 9.901) kvm och hyresrätternas area till 1.333 (f.g. år 1.333) kvm. Byggnadernas uppvärmning sker genom frånluftsvärmepumpar/el med en komplettering från fjärrvärme.

En antennplats hyrs ut till Hi3G Access AB.

Föreningen har 84 parkeringsplatser för uthyrning. För närvarande är det kö till parkeringsplats.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 172.000.000 kr varav markvärdet motsvarar 75.000.000 kr och byggnadsvärdet 97.000.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker år 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsförvaltning

För ekonomisk förvaltning, inklusive förändret av lägenhetsförteckningen, finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Fastighetsskötseln sköts av Driftia Förvaltning AB.

Hisservice, besiktning och reparationer
Trädgårdsskötsel/utemiljö
Vinterunderhåll
Trappstädning
Kabel-tv
Bredband

Trygga Hiss och Dekra
Trädgårdskomfort/Plantgruppen
AB Hus- & Villaträdgårdar Lindstedt & Co
Matthens Företagstjänster
Sappa
Riksnät (sedan juni 2020 uppköpta av Halebop som ingår i Teliakoncernen)

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Rågsved. Föreningens andel är 3,96 %. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggningen. Avseende övrig avfallshantering är föreningens leverantör Veolia Recycling.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anna Göras	Ledamot, ordförande
Anette Nilsson	Ledamot, vice ordförande
Joakim Petersson	Ledamot, teknik- och IT-ansvarig
Anita Eliasson	Suppleant

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

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 174.800 (f.g. år 174.800) kr exklusive sociala avgifter. Ersättning för förlorad arbetsinkomst har under året uppgått till 0 (f.g. år 6.200) kr.

Revisorer

BOREV Revision AB

Tomas Ericson Huvudansvarig auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

Fastighetens tekniska status

Större åtgärder som tidigare genomförts är:

Rörstambyte	1994-1995
Elstambyte	1994-1995
Installation av nya maskiner i tvättstuga	2004
Nyinstallation av hiss	2004-2005
Trapphusmålning	2006
Om-/tillbyggnad balkonger/fasader	2008-2011
Omläggning och tilläggsisolering av tak	2012
Utbyte av ventilationsdon i lägenheter och OVK	2013
Ordningställande av styrelserum	2013
Installation av nytt värmesystem (frånluftsvärmeåtervinning)	2014
Anläggning av ny uteplats med grillplats	2014
Omasfaltering samt målning av 84 st parkeringsrutor	2015
Besiktning och upprustning lekplats	2015-2016
Renovering tvättstuga, Vintrosagatan 52	2016
Relining av dag- och spillvattenledningar	2016
Byte av kodlås till entrédörrar	2016
Installation av fjärrövervakning av värmesystemet	2016
Rengöring av ventilationskanaler	2017
Installation av 4 säkerhetsdörrar	2017
Uppsättning av växtstaket	2017
Indragning av fiberanslutning	2017-2018
Byte av 4 st dörrar	2019
Uppgradering av utebelysning	2019
Renovering av avbärarräcken vid p-platser	2019
Installation av nytt lås-/passersystem	2019-2020

Under början av 2020 slutfördes installationen av det nya lås-/passersystemet då även barnvagnsrum inkluderades i systemet. Tanken var att det nya systemet skulle kunna tas i drift under första kvartalet 2020. Detta har dock inte skett p.g.a. svårigheter att dela ut och få nyckelbrickor kvitterade under rådande viruspandemi. Nytt försök kommer att göras så snart som möjligt och styrelsens förhoppning är att driftsättning ska kunna ske under första halvåret 2021.

Under kvartal 4, 2020 har ett mopedförråd inrättats i en tidigare miljöstuga. Miljöstugorna har också målats samtidigt som ny belysning och kameraövervakning har installerats. Trädgårdsmöbler har renoverats och besiktningsmärknings avseende lekplats har åtgärdats.

Föreningen har tidigare anlitat en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen fastställdes under 2009. Under slutet av 2018 gjordes en uppdatering av underhållsplanen. Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket för 2020 motsvarar 516.000 kr. Enligt den uppdaterade underhållsplanen rekommenderas dock att avsättning görs årligen med 917.000 kr för att täcka det periodiska underhållet de kommande 30 åren.

För år 2021 har planerat underhåll budgeterats till 1.330.000 kr. Underhållet avser först och främst uppfräschning av trapphus genom målning och ny belysning samt byte av rökluckor. Därtill ska den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utföras så fort pandemiläget förändras.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Den senaste avgiftshöjningen gjordes år 2009 och då med 3 %.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2003. Vid det tillfället valde inte samtliga hyresgäster att gå med i föreningen och köpa de nya bostadsrätterna. De valde istället att bo kvar som hyresgäster i bostadsrättsföreningen. Att ha bostäder i form av hyresrätter innebär för en bostadsrättsförening att framtida likvida medel sannolikt kommer att tillfalla föreningen när dessa upplåts som bostadsrätter. Samtidigt minskar dock de årliga intäkterna då hyra för en bostad är högre än avgiften för en bostadsrätt. Dock minskar även föreningens skyldighet att underhålla en bostad som övergår till att bli bostadsrätt. Detta då ansvaret för det inre underhållet övergår på innehavaren till en bostadsrätt. Vid första upplåtelsen av en bostadsrätt redovisas inte de pengar som kommer föreningen tillgodo i resultaträkningen enligt gällande redovisnings- och skatteregler utan endast i balansräkningen under bundet eget kapital.

Under 2020 har ingen tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt. Föreningen har därmed fortfarande 18 bostäder kvar som är upplåtna med hyresrätt. Dessa kommer i framtiden, vid återlämnande, att kunna upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel. Detta kommer att kunna bidra till finansieringen av det planerade underhållet som föreningen har i framtiden alternativt medföra extraamorteringar av föreningens lån för att sänka räntekostnader. I och med att amorteringar görs skapas också ett låneutrymme för framtiden.

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 1.917.487 kr. Detta innebär visserligen en minskning med 2.773.852 kr under året. Dock ska då hänsyn tas till att fastighetslånen har extraamorterats med 5.300.000 kr. Om detta inte hade gjorts hade de likvida medlen istället ökat med 2.526.148 kr.

Föreningen har även utfört större underhållsåtgärder för 364.518 kr under året.

Föreningens lån

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång fastighetslån hos Nordea om totalt 31.485.100 (f.g. år 36.785.100) kr efter att extraamorteringar gjorts på hypotekslånen med 5.300.000 (f.g. år 2.000.000) kr. Under de senaste nio åren har föreningen minskat sin låneskuld med totalt 31.800.000 kr. Detta har varit möjligt p.g.a. att tidigare hyresrätter har kunnat upplåtas som bostadsrätter samtidigt som föreningens ekonomi i övrigt varit i god ordning. Lånen har extraamorterats med ytterligare 1.200.000 kr i mars 2021 och ytterligare minst 2.000.000 har planerats att amorteras under 2021.

Lånens aktuella räntesatser och villkor framgår av not. Föreningen har per 2020-06-29 avslutat den ränteswap som har funnits tecknad hos Nordea.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar endast kommunal fastighetsavgift för bostäderna. Den kommunala fastighetsavgiften har under 2020 uppgått till 1.429 kr per lägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen utifrån förändringen i inkomstbasbeloppet. För 2021 kommer avgiften att uppgå till 1.459 kr per lägenhet.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De större underhållsåtgärder som har utförts under året har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan. Därtill har större reparationer skett avseende fuktskador i fyra lägenheter, tvättstugor, lås-/passersystem samt vatten- och avloppsledningar. I övrigt har endast mindre, normalt förekommande, reparationsarbeten utförts. Därtill har extraamortering gjorts av lånen vilket beskrivits under rubriken föreningens lån ovan.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 180 (f.g. år 178) medlemmar. Under året tillkom 14 nya medlemmar och 12 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Under året har 9 (f.g. år 5) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm har därvid uppgått till 30.016 (f.g. år 31.590) kr.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har givit sitt samtycke. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med stadgarna. Avgiften uppgår per kalenderår till maximalt 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda. Styrelseledamöter har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst när arbete har varit tvunget att utföras under normal arbetstid. Dock får denna ersättning enligt stämmobeslut uppgå till totalt högst 50.000 kr exklusive sociala avgifter per år. Under 2020 utgick ingen ersättning utöver beslutade styrelsearvoden.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 408	8 349	8 373	8 392	8 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	732	-40	798	628	-28
Soliditet, %	73	70	68	68	64
Eget kapital, tkr	89 572	88 840	86 999	86 201	85 573
Taxeringsvärde, tkr	172 000	172 000	133 000	133 000	133 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	625	625	625	625	625
Hysesintäkt kr/kvm hyresbostadsarea bostäder	1 245	1 227	1 190	1 183	1 211
Hysesintäkt kr/kvm lokalarea	3 086	3 083	3 016	2 966	2 930
Elkostnad kr/kvm totalarea	50	61	68	66	63
Värmekostnad kr/kvm totalarea	69	62	51	32	37
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	22	21	21	20	19
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 917	4 691	3 097	1 352	5 023
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	31 485	36 785	38 785	40 285	46 085
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	2 803	3 274	3 452	3 586	4 102
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	18,31	21,39	29,16	30,29	34,65
Genomsnittlig skuldränta, %	2,00	2,66	2,64	2,55	3,10
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	82	82	52	52	52
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-84	-8	-37	-58	-29
Antal överlåtelse	9	6	5	19	10
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	30 016	31 590	37 667	31 412	32 293
Antal hyresrätter vid årets utgång	18	18	19	19	19

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 714 020	2 314 304	-4 148 004	-40 342
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-40 342	40 342
Reservering yttre fond		917 000	-917 000	
lanspråktagande yttre fond		-939 593	939 593	
Årets resultat				732 404
Belopp vid årets utgång	90 714 020	2 291 711	-4 165 753	732 404

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 165 753
Årets resultat	732 404
<i>Summa</i>	<i>-3 433 349</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	917 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-364 518
Balanseras i ny räkning	-3 985 831
<i>Summa</i>	<i>-3 433 349</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	8 408 417	8 349 011
Övriga rörelseintäkter		3 443	10 780
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 411 860	8 359 791
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-4 528 746	-4 875 650
Övriga externa kostnader	5	-281 718	-325 977
Personalkostnader	6	-225 602	-229 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 956 160	-1 956 160
Summa rörelsekostnader		-6 992 226	-7 387 688
Rörelseresultat		1 419 634	972 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 660	1 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-688 890	-1 014 044
Summa finansiella poster		-687 230	-1 012 445
Resultat efter finansiella poster		732 404	-40 342
Resultat före skatt		732 404	-40 342
Årets resultat		732 404	-40 342

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	101 250 202	102 497 738
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10	18 768 874	19 477 498
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>120 019 076</i>	<i>121 975 236</i>
Summa anläggningstillgångar		120 019 076	121 975 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	12	27 852	17 874
Övriga fordringar		48 646	38 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		393 111	258 113
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>469 609</i>	<i>314 421</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 917 487	4 691 339
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 917 487</i>	<i>4 691 339</i>
Summa omsättningstillgångar		2 387 096	5 005 760
SUMMA TILLGÅNGAR		122 406 172	126 980 996

	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	90 714 020	90 714 020	
Fond för yttre underhåll	2 291 711	2 314 304	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>93 005 731</i>	<i>93 028 324</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-4 165 753	-4 148 004	
Årets resultat	732 404	-40 342	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 433 349</i>	<i>-4 188 346</i>	
Summa eget kapital	89 572 382	88 839 978	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	32 785 100
Summa långfristiga skulder	0	32 785 100	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	31 485 100	4 000 000
Förskott från kunder		0	3 443
Leverantörsskulder		550 754	710 142
Skatteskulder		15 303	7 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		782 633	634 934
Summa kortfristiga skulder	32 833 790	5 355 918	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	122 406 172	126 980 996	

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Ändring har 2014 gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnader. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivning fortsättningsvis har gjorts linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 89 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningarna enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar.

Nedanstående avskrivningstider används:

	Antal år
Byggnader	89
Markanläggningar (lekplats)	20
Ombyggnation tvättstuga	5
Ombyggnation hissanläggning	35
Om-/tillbyggnation balkonger och fasader	50
Om-/tillbyggnation värmesystem	18
Fastighetsförbättringar	10
Installation av bredband	10
Inventarier	5

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätter	6 207 996	6 185 016
	Hysesintäkter bostäder	1 659 094	1 635 180
	Hysesintäkter lokaler/antennplats	46 294	46 238
	Hysesintäkter parkeringsplatser	140 515	140 309
	Avgifter kabel-tv	127 680	127 260
	Avgifter bredband	203 802	200 972
	Avgifter säkerhetsdörrar	12 480	12 480
	Avgifter andrahandsuthyrning	10 563	1 550
	Öres- och kronutjämnning	-7	6
	Summa	8 408 417	8 349 011

En tidigare hyresrätt uppläts per 2019-06-01 med bostadsrätt, vilket förklarar ökningen av årsavgifter för bostadsrätter under 2020.

Efter hyresförhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för de bostäder som är upplåtna med hyresrätt med 1,95 % fr.o.m. 2020-04-01.

Not 2	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	180 880	177 976
	Trädgårdsskötsel	297 089	277 938
	Snöröjning och sandning	36 705	78 421
	Städning	120 000	120 745
	Hissar, besiktning och serviceavtal	22 675	24 176
	Besiktningar/kontroller	4 480	0
	El	561 055	691 372
	Uppvärmning	774 689	693 630
	Vatten och avlopp	248 862	237 161
	Avfallshantering inklusive rengöring av soprum/sopkärl	386 059	423 081
	Fastighetsförsäkring	94 039	92 556
	Tomträttsavgäld	480 800	480 800
	Övriga avgälder	6 277	6 007
	Hyressättningsavgift	5 282	0
	Kabel-tv	114 000	114 000
	Bredband	145 920	145 920
	Fastighetsavgift för bostäder	217 208	209 304
	Summa	3 696 020	3 773 087

Elkostnaden har minskat kraftigt jämfört mot föregående år. Detta då elpriset har varit lågt under hela 2020.

Uppvärmningskostnaden i form av fjärrvärme som ska utgöra spetsvärme har fortsatt att öka trots att 2020 var ett mildare år än 2019. Översyn har gjorts av styrsystemet till frånluftsvärmeåtervinningen och vissa delar har åtgärdats, vilket förhoppningsvis kommer att medföra en effektivisering av systemet.

Kostnaden för avfallshantering har kunnat minskas även om den skulle kunna sänkas betydligt mer vid bättre sopsortering och minskade kostnader för stopp i sopsugsanläggningen.

Not 3	Löpande reparationer	2020	2019
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	130 828	21 066
	Hysesrätter	37 904	10 939
	Tvättstugor	70 588	26 666
	Dörrar och lås invändigt	52 324	14 355
	VA	73 098	0
	Värmesystem	56 619	13 592
	Ventilation	10 333	17 527
	Elinstallationer	544	1 088
	Kabel-tv, bredband och porttelefoner	0	6 378
	Hissar	13 338	32 841
	Övriga installationer	3 957	6 891
	Dörrar och portar	626	2 750
	Balkonger	379	0
	Fasader	7 375	4 834
	Fönster	544	525
	Hårdgjorda markytor och lektyor	9 750	3 518
	Summa	468 207	162 970

Fyra fuktskador i kök har åtgärdats under året. Varje skada för sig har varit för liten för att försäkringsersättning ska kunna erhållas.

Passer- och kamerasytemet har behövt att åtgärdas dels efter ett blixtnedslag dels efter skadegörelse, vilket har medfört högre kostnader för dörrar och lås än föregående år.

Kostnaderna för VA avser ett flertal högtrycksspolningar och filmning av avlopp men främst att ett avloppsrör i källare behövt bytas ut efter läckage.

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2020	2019
	Källarutrymmen (målning mopedförråd)	26 306	0
	Elinstallationer	16 251	110 000
	Lås-/passersystem	142 662	719 843
	Dörrar	0	104 750
	Fasader	26 880	0
	Markinventarier	94 665	5 000
	Lektyor	57 754	0
	Summa	364 518	939 593

För mer information om dessa åtgärder hänvisas till rubriken fastighetens tekniska status i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen föreslår stämman att fonden för yttre underhåll tas i anspråk för åtgärderna som redovisas ovan.

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	22 947	2 997
	Förbrukningsmaterial	2 188	627
	Kreditupplysningar	1 400	600
	Kontorsmaterial	856	320
	Hisstefoni, hemsida och postbefordran	20 046	20 035
	Revisionsarvode	17 188	17 094
	Tryckning av årsredovisning	4 559	8 934
	Möteskostnader	600	12 250
	Ekonomisk förvaltning	164 252	152 252
	Bankkostnader	4 092	3 928
	Juridiska kostnader	21 126	0
	Övriga externa tjänster	8 500	85 063
	Förenings-/medlemsavgifter	13 964	13 752
	Uppdatering av underhållsplan	0	8 125
	Summa	281 718	325 977

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser nya papperskorgar, parasoll till uteplatser samt grilltillbehör.

Fr.o.m. 2020 ingår även elektronisk fakturahantering i avtalet avseende ekonomisk förvaltning.

Juridiska kostnader avser ärenden kring olovlig andrahandsuthyrning, obetalda hyror samt uppsägning av en hyresrätt.

Övriga externa tjänster för 2020 avser hyresförhandlingstjänst.

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	174 800	174 800
	Ersättning för förlorad arbetsinkomst enligt stämmobeslut	0	6 200
	Sociala avgifter	50 802	48 901
	Summa	225 602	229 901

Not 7	Räntekostnader och liknande kostnader	2020	2019
	Räntekostnader för hypotekslån	347 329	278 374
	Räntekostnader för räntederivat	335 279	727 413
	Dröjsmålsräntor	5 842	7 816
	Övriga finansiella kostnader	440	440
	Summa	688 890	1 014 043

Räntekostnader för räntederivat bör läsas tillsammans med räntekostnader för fastighetslån. Detta då det kvarvarande derivatet avser en ränteswap som är tänkt att säkra räntan för fastighetslån. Föreningens sista kvarvarande ränteswap avslutades per 2020-06-29 och har inte förlängts vilket kommer att leda till ytterligare lägre räntekostnader under kommande år.

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	114 603 405	114 603 405
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	114 603 405	114 603 405
	Ingående avskrivningar byggnader	-12 172 836	-10 938 733
	Årets avskrivningar byggnader	-1 234 103	-1 234 103
	Utgående avskrivningar byggnader	-13 406 939	-12 172 836
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	268 664	268 664
	Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	268 664	268 664
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-201 495	-188 062
	Årets avskrivningar markanläggningar	-13 433	-13 433
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-214 928	-201 495
	Redovisat värde	101 250 202	102 497 738

Föreningens byggnader är uppförda på mark som innehas med tomträtt.

Vid räkenskapsårets utgång uppgår fastighetens taxeringsvärde till 172.000.000 kr, varav markvärdet motsvarar 75.000.000 kr och byggnadsvärdet 97.000.000 kr.

Not 9	Ombyggnationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 355 397	26 355 397
	Utgående anskaffningsvärden	26 355 397	26 355 397
	Ingående avskrivningar	-6 877 899	-6 169 275
	Årets avskrivningar	-708 624	-708 624
	Utgående avskrivningar	-7 586 523	-6 877 899
	Redovisat värde	18 768 874	19 477 498

Ombyggnationer avser om-/tillbyggnation av nytt värmesystem med frånluftsvärmeåtervinning till den del installationen har setts som standardhöjande. Detta gjordes år 2014. Övriga ombyggnationer avser tvättstuga, hissanläggning samt om-/tillbyggnad av balkonger/fasader. Tvättstugan blev färdigskriven år 2008.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	286 838	286 838
	Utgående anskaffningsvärden	286 838	286 838
	Ingående avskrivningar	-286 838	-286 838
	Utgående avskrivningar	-286 838	-286 838
	Redovisat värde	0	0

Fastighetsförbättringar blev färdigavskrivna år 2016.

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	599 204	599 204
	Utgående anskaffningsvärden	599 204	599 204
	Ingående avskrivningar	-599 204	-599 204
	Utgående avskrivningar	-599 204	-599 204
	Redovisat värde	0	0

Installation av bredband blev slutavskrivet år 2014. Övriga inventarier avser datorutrustning och säkerhetsskåp som redan tidigare skrivits av till fullo.

Not 12	Avgifts-, hyres-, och kundfordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Hyses- och avgiftsfordringar	79 653	69 675
	Osäkra hyres- och avgiftsfordringar	-58 064	-58 064
	Vidarefakturering av kostnad till boende	6 263	6 263
	Summa	27 852	17 874

Sedan tidigare finns även en gammal fordran som bevakas av Kronofogdemyndigheten på 58.064 kr.

Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea, tremånadersbindning, ränta f.n. 0,55 %	6 961 700	12 261 700
	Nordea, villkorsändringsdag 2020-03-30, ränta 0,79 %	0	12 261 700
	Nordea, villkorsändringsdag 2021-03-17, ränta 0,85 %	12 261 700	12 261 700
	Nordea, villkorsändringsdag 2021-04-01, ränta 0,94 %	12 261 700	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	0	-4 000 000
	Avgår kortfristig del (villkorsändringar av lån inom ett år)	-31 485 100	0
	Summa	0	32 785 100

Lånen är f.n. amorteringsfria. Istället görs extraamortering när ekonomin så tillåter. Under 2020 har extraamorteringar gjorts med 5.300.000 kr.

Föreningen omförhandlade två lån i mars 2020. Ett av lånen har löpt vidare med tremånadersbindning och det andra

lånet bands på ett år. Föreningen har även haft ett ränteswapavtal tecknat med Nordea om totalt 20.600.000 kr. Detta ränteswapavtal har haft en fast ränta på 3,48 %. I gengäld har föreningen erhållit en rörlig ränta från Nordea utifrån Stibor 3 månader. Under många år med låga räntor har detta varit kostsamt. Ränteswapavtalet har löpt ut 2020-06-29 och har inte ersatts. Därmed har en stor räntekostnadsinbesparing gjorts och som även kommer innebära ytterligare inbesparing under kommande år vid rådande ränteläge.

Med anledning av att föreningen innehar tre lån om 31.485.100 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 14	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 328 370	77 328 370
	Summa ställda säkerheter	77 328 370	77 328 370

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två av lånen har omsatts i mars och april 2021 samtidigt som en extraamortering har gjorts med 1.200.000 kr. Ytterligare extraamorteringar har budgeterats till 2.000.000 kr under resterande del av 2021.

En hyresrätt har sagts upp i mars och kommer att återlämnas till föreningen per 2021-06-30. Lägenheten kommer att renoveras för att sedan upplåtas med bostadsrätt. Föreningen ligger i tvist avseende två av de andra hyresrätterna. Båda ärendena har gått vidare till hyresnämnden för förhandling och avgörande.

Driftsättning kommer att ske av det nya lås-/passagesystem under första halvåret 2021 om coronasituationen så tillåter.

UNDERSKRIFTER

Hagsätra 16 / 3 - 2021



Anna Göras



Anette Nilsson



Joakim Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07

BOREV Revision AB



Tomas Ericson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1, org.nr 769609-2498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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.

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 misstag. 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

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 Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

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

Uppsala den 7 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor