

Årsredovisning

Brf Dörrhaken

769606-2467

Styrelsen för Brf Dörrhaken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

Det bör observeras att stambyte och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen. Ett stambyte kan förväntas behöva genomföras ca år 2053.

Större åtgärder som tidigare genomförts är:

- Byte av 3 tvättmaskiner och 1 torkskåp	2012
- Installation av takfläkt	2012
- Installation av lås-/passagesystem	2012
- Målning av källarutrymmen	2012
- Målning av staket	2012
- Byte av en torktumlare	2015
- Byte av cirkulationspump för värmesystem	2015
- OVK-besiktning och rensning/rengöring av ventilationskanaler	2015
- Injustering av ventilationssystemet	2016
- Målning av bjälkar ovanför balkonger högst upp i huset	2016
- Dräneringsarbete runt huset	2016
- Renovering av källarlocal (styrelserum)	2017

Under 2018 har golv målats i soprum och nödarmatur bytts ut. Plattsättning har skett av ett område vid garaget och ett staket har iordningställt. Därutöver har nya brandvarnare monterats i bostäderna.

För 2019 har 213.000 kr budgeterats för underhållsåtgärder. Detta avser översyn av rökluckor, brandredskap och stigaledningar, viss målning av entréparti och dörrplåtar, målning av trädgårdsmöbler samt åtgärder för vattenavrinning vid övre parkeringsdäcket samt anläggning av två parkeringsplatser. Enligt den uppdaterade underhållsplanen beräknas underhållskostnaderna t.o.m. år 2027 uppgå till ca. 1.160.000 kr.

Fastighetsförvaltning

För den ekonomiska förvaltningen, inklusive förändret av föreningens lägenhetsförteckning, har ABJ Boförvaltning AB svarat. För den tekniska förvaltningen finns avtal tecknat med ABC Fastighetstjänst. Trappstädning utförs av Correct Miljövärd AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga förtroendeposter

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

Jan Bergström	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2019
Avni Onur	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2019
Ewa Popowicz	Ledamot, kassör	T.o.m. stämman 2020
Anna Lienert	Ledamot	T.o.m. stämman 2019
Leif Jonsson	Suppleant, fastighetsansvarig	T.o.m. stämman 2020

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Jan Bergström och Ewa Popowicz två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

Tomas Jonasson Ordinarie
Borev Revision AB

Lars Jonasson Suppleant
Borev Revision AB

Valberedning

Marianne Bial
Eirik Enholm

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 059	3 037	3 040	3 037	3 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	217	-19	-270	-95
Soliditet, %	57	56	54	54	54
Eget kapital, tkr	38 083	37 852	37 634	37 654	37 911
Taxeringsvärde, tkr	57 400	57 400	57 400	55 600	55 600
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	814	814	814	814	814
Elkostnad kr/kvm totalarea	25	24	23	19	20
Värmekostnad kr/kvm totalarea	113	111	110	100	101
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	20	19	17	16	14
Likvida medel vid årets utgång, tkr	804	824	1 929	1 372	994
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	27 994	28 938	31 082	31 226	31 369
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	7 760	8 022	8 616	8 656	8 696
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	48,77	50,41	54,15	56,16	56,42
Genomsnittlig skuldränta, %	1,72	1,99	2,35	3,24	3,52
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	39	28	28	28	28
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-5	-37	-44	0	0
Antal överlåtelse	3	5	3	4	9
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	32 795	36 881	36 919	25 905	28 886

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 900 001	1 046 723	1 687 663	217 405
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			217 405	-217 405
Reservering yttre fond		140 000	-140 000	
lanspråktagande yttre fond		-19 154	19 154	
Årets resultat				231 637
Belopp vid årets utgång	34 900 001	1 167 569	1 784 222	231 637

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 784 222
Årets resultat	231 637
Summa	2 015 859

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	156 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-108 119
Balanseras i ny räkning	1 967 978
Summa	2 015 859

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

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	65 773 479	66 563 639
Fastighetsförbättringar	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 773 479	66 563 639
Summa anläggningstillgångar		65 773 479	66 563 639
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 682	6 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 347	80 507
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		93 029	87 322
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		804 109	823 929
<i>Summa kassa och bank</i>		804 109	823 929
Summa omsättningstillgångar		897 138	911 251
SUMMA TILLGÅNGAR		66 670 617	67 474 890

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad och tomträtt fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 89 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningar 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:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad och tomträtt	1,12	89
Fastighetsförbättringar	10,00	10

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostadsrätter	2 937 618	2 937 618
	Hysesintäkter garage	71 050	61 200
	Hysesintäkter parkeringsplatser	49 600	37 800
	Avgifter för andrahandsuthyrning	300	0
	Öresutjämning	2	2
	Summa	3 058 570	3 036 620

Hyrorna för garage- och p-platser har höjts fr.o.m. 2018-01-01.

Not 2	Löpande reparationer	2018	2017
	Tvättstuga	2 572	2 611
	Ventilation	0	1 875
	Hissar	0	3 351
	Portar	10 830	0
	Övriga installationer	28 650	820
	Dörrar	6 691	6 385
	Markytor, planteringar, träd och buskar	6 922	9 984
	Garage- och p-platser	216	0
	Summa	55 881	25 026

Reparation har gjorts av garageporten efter påkörning. Övriga installationer avser byte till LED-belysning.

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Hyra för p-plats (parkeringstillstånd)	838	0
	Förbrukningsinventarier och datorprogram	21 079	15 774
	Förbrukningsmaterial	2 924	3 079
	Kontorsmaterial	3 383	2 074
	Telefoni, bredband och bokningssystem	37 680	32 113
	Postbefordran	5 624	5 708
	Revisionsarvode	12 000	12 125
	Möteskostnader	9 214	9 108
	Ekonomisk förvaltning	69 124	68 000
	Övriga administrationskostnader	900	900
	Uppdatering av underhållsplan	0	3 750
	Bankkostnader	1 731	1 479
	Gåvor	1 812	429
	Resekostnader	0	90
	Öresutjämning	-1	0
	Summa	166 308	154 629

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser till största delen brandvarnare till bostäderna. Utöver det har ett cykelställ och snöskyffel inhandlats.

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	65 000	65 000
	Arvoden trädgårdsgrupp	8 000	8 000
	Ersättning arbete med brandvarnare	3 500	0
	Bilersättningar	185	0
	Sociala avgifter	18 538	16 460
	Utbildning	888	0
	Summa	96 111	89 460

Not 7	Byggnader och tomträtt	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 616 746	71 616 746
	Utgående anskaffningsvärden	71 616 746	71 616 746
	Ingående avskrivningar	-5 053 107	-4 262 947
	Årets avskrivningar	-790 160	-790 160
	Utgående avskrivningar	-5 843 267	-5 053 107
	Redovisat värde	65 773 479	66 563 639

Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid årets utgång till 57.400.000 kr. Marken innehas med tomträtt.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

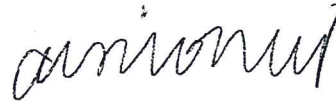
Förutom styrelsens beslut om att utöka de löpande amorteringarna samt att extraamortera på det lån som villkorsändras per 2019-04-25 har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

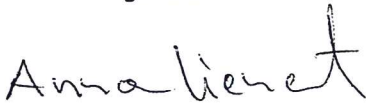
Hagsätra 22, 2 - 2019



Jan Bergström



Avni Onur

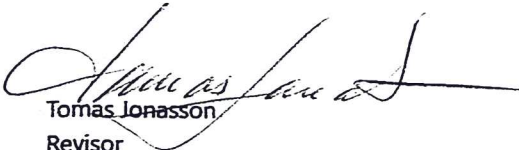


Anna Lienert



Ewa Popowicz

Min revisionsberättelse har lämnats *den 28 februari 2019*



Tomas Jonasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dörrhaken, org.nr 769606-2467

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dörrhaken, för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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

Mitt 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 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 en 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. Risken 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Dörrhaken, för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 någon 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 disposition 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 revisions sed 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 revisions sed 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 28 februari 2019



Tomas Jonasson

Revisor