

Årsredovisning

för

BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

u
or
LB
FI

Styrelsen för BRF Domsagan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 finns i Svedmyra, Enskede, på adresserna Jönåkersvägen 22, 24, 26, 28 och 30. Enligt stadgarna är föreningens ändamål "att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning".

Föreningen innehar tomträtten till Domsagan 1 och nuvarande avtal sträcker sig över perioden 2020-01-01-2029-12-31. Fastighetens bebyggdes 1950 och består av 36 lägenheter, varav 30 har upplåtits under året, som bostadsrätter och 6 som hyresrätter. Hyresrätterna utgörs av 4 ettor, 1 tvåa och 1 fyra. Bostadsrätterna är fördelade enligt följande: 8 stycken ettor, 11 tvåor, 6 treor och 5 fyror.

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

Förvaltning

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

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

Styrelsen

Styrelsen för Domsagan 1 har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Adis Jasarevic	Ordförande
Kajsa Magnusson	Ledamot
Christel Borgström	Ledamot
Jessica Jonsson	Ledamot

Revisor

Petter Kindlund är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedning är Aldijana Jasarevic.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. En föreningsstämma har ägt rum.

Handwritten initials and signatures: "J", "K", "CB", and a signature.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Radonmätning avslutad, förhöjt värde i 1 lägenhet. Ommätning av lägenheten under pågår och ska vara inskickad till Miljöförvaltningen i mars 2021.
- Brandtätning av elkablar i trapphusen.
- Reparation av taket efter oväder där takpannor och skorstensskydd blåst bort.
- En hyresrätt återlämnades till föreningen, ytskiktsrenoverades och kom ut till försäljning i december 2020.
- I maj hade vi städdag och container för boendes grovsopor.
- Balkonger inspekterades av fastighetsskötaren och bedömdes inte i behov av renovering i dagsläget.
- I juli hade föreningen en avgiftsfri månad då ekonomin är god.
- Dropplister installerades på ytterportar för att förhindra regnvatten från att komma in i trapphusen.
- I slutet av sommaren inleddes relining av avloppsrör under huset. Den var avslutad i oktober och reliningen betalades med befintliga medel. Besiktning har skett och enstaka saker behövde åtgärdas vilket kommer ske i början av 2021.
- Ellevio har bytt elmätare i elcentralen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Inga avgiftshöjningar är i nuläget planerade.
- Inga större amorteringar är planerade, men detta kan komma att ändras. Vi amorterar mindre summor löpande.
- Ytterligare en hyresrätt kommer att återgå till föreningen i februari 2021. Denna kommer komma ut till försäljning under året.
- Källargolvet har sjunkit ihop på vissa ställen och vi planerar åtgärd av detta.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtits under året. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st och 43 st vid dess slut.

Årets resultat

För 2020 redovisar föreningen ett underskott på 2 117 535 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 636	1 788	1 779	1 774
Resultat efter finansiella poster	-2 117	-15	-21	-302
Soliditet (%)	73	74	74	74
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	686	748	748	748
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 406	5 444	5 479	5 508

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Handwritten signature

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 484 645	4 114 849	-3 055 525	-14 671	27 529 298
Disp av föreg års resultat			-14 671	14 671	0
Förändring under året				-2 117 535	-2 117 535
Belopp vid årets utgång	26 484 645	4 114 849	-3 070 196	-2 117 535	25 411 763

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 070 195
årets förlust	-2 117 535
	-5 187 730

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 187 730
	-5 187 730

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

ff
u m
CB
JH

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 636 060	1 787 912
Övriga rörelseintäkter	2	8 277	4 331
Summa rörelseintäkter		1 644 337	1 792 243
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 561 213	-608 924
Driftskostnader	4	-370 973	-366 321
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-79 902	-74 583
Personalkostnader	6	-62 162	-60 795
Avskrivningar	7	-565 862	-574 012
Summa rörelsekostnader		-3 640 112	-1 684 635
Rörelseresultat		-1 995 775	107 608
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 760	-122 279
Summa finansiella poster		-121 760	-122 279
Resultat efter finansiella poster		-2 117 535	-14 671
Årets resultat		-2 117 535	-14 671

Handwritten signatures and initials:
JK
u
YB
A

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

34 052 725

34 618 587

Summa materiella anläggningstillgångar

34 052 725

34 618 587

Summa anläggningstillgångar

34 052 725

34 618 587

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

72 871

61 792

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 464

49 551

Summa kortfristiga fordringar

152 335

111 343

Kassa och bank

Kassa och bank

843 580

2 505 652

Summa kassa och bank

843 580

2 505 652

Summa omsättningstillgångar

995 915

2 616 995

SUMMA TILLGÅNGAR

35 048 640

37 235 582

JS
UH
CB #

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 599 494

30 599 494

Summa bundet eget kapital

30 599 494

30 599 494

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 070 195

-3 055 525

Årets resultat

-2 117 535

-14 671

Summa ansamlad förlust

-5 187 730

-3 070 195

Summa eget kapital

25 411 764

27 529 299

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

9 266 652

Summa långfristiga skulder

0

9 266 652

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 250 317

48 478

Leverantörsskulder

68 579

80 998

Skatteskulder

7 159

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

310 821

310 155

Summa kortfristiga skulder

9 636 876

439 631

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 048 640

37 235 582

Handwritten signatures and initials:
A
u
CB
JH

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

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

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

JS
u m
YB
7A

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 172 892	1 279 518
Hyror bostäder	293 401	334 311
Hyror lokaler	165 181	170 219
Fastighetsskatt ej moms	3 731	2 932
Värmetillägg ej moms	855	932
	1 636 060	1 787 912

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	0	455
Övriga ersättningar och intäkter	8 277	3 876
	8 277	4 331

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-2 083 936	-86 243
El	-42 901	-45 454
Värme	-319 799	-340 064
Vatten och avlopp	-69 643	-92 729
Sophämtning	-38 908	-38 908
Källsortering	-6 026	-5 526
	-2 561 213	-608 924

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-41 470	-35 280
Övriga fastighetskostnader	-16 346	-12 513
Fastighetsförsäkring	-10 648	-41 813
Tomträttsavgäld	-147 200	-111 300
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-10 237	-10 080
Bredband	-19 348	-17 907
Fastighetsskötsel	-36 839	-35 698
Trädgårdsskötsel	-28 526	-28 350
Fastighetsskatt	-59 524	-57 652
Snöröjning	0	-14 894
	-370 972	-366 321

Handwritten initials and marks, including a large 'A' and 'B'.

Handwritten mark at the bottom right corner.

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-15 625	-15 500
Rådgivning	-9 375	-5 000
Fastighetsförvaltning	-46 752	-46 000
Bankkostnader	-2 966	-2 941
Föreningsavgift	-5 184	-5 142
	-79 902	-74 583

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Lagstadgade sociala avgifter	-14 862	-14 295
	-62 162	-60 795

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-366 430	-366 430
Ombyggnad	-199 432	-207 582
	-565 862	-574 012

JH
am
YB
JH

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
Utgående anskaffningsvärde	36 642 955	36 642 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 784 359	-2 417 929
Årets avskrivningar enligt plan	-366 430	-366 430
Utgående avskrivning enligt plan	-3 150 789	-2 784 359
Planenligt restvärde vid årets slut	33 492 166	33 858 596
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 008 000	19 008 000
Mark	16 400 000	16 400 000
	35 408 000	35 408 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	808 000	808 000
	35 408 000	35 408 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	2 437 287
Utgående anskaffningsvärde	2 437 287	2 437 287
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 677 296	-1 469 714
Årets avskrivningar enligt plan	-199 432	-207 582
Utgående avskrivning enligt plan	-1 876 728	-1 677 296
Planenligt restvärde vid årets slut	560 559	759 991
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 492 166	33 858 596
Ombyggnad	560 559	759 991
	34 052 725	34 618 587

JK
UM
CB
A

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga- och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,14	2021-08-16	3 936 679	3 952 929
SBAB	1,15	2021-08-17	1 507 026	1 529 380
SBAB	1,15	2021-08-17	3 806 612	3 832 821
			9 250 317	9 315 130
Kortfristig del av långfristig skuld			9 250 317	48 478

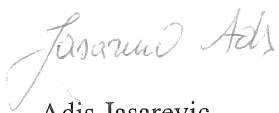
Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 375 000 18 375 000	18 375 000 18 375 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

JK
AK
YB
JK

Underskrifter

Stockholm 2021-05-03



Adis Jasarevic
Ordförande



Kajsa Magnusson



Christel Borgström



Jessica Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

5/5 - 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domsagan 1
Org.nr 769618-4949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 Domsagan 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Stockholm den 5 maj 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor