

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Domicil



# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

*I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.*

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Domicil

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Anders Karlsén	Ordförande
Clara Karlsson	Ledamot
Björn Nilsen	Ledamot
Lars Rosén	Ledamot
Frode Sønnergren	Ledamot

Karli Oghana	Suppleant
Kajsa Sjöstrand	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Ahrens, Anders Karlsén, Björn Nilsen, Karli Oghana, Martin Roth och Kajsa Sjöstrand.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Avloppsrenovering källare	2020	Klart
Spolning av avloppen	2018	Klart
Tak, Skorsten och Imkanalsrenovering	2017 - 2018	Klart
Målning av fasad och fönster mot gatan	2017 - 2018	Klart
Renovering av Gästlägenhet	2015	Klart
Renovering och byte av värmesystem	2015	Klart
Byte av tvättmaskiner	2013	Klart
Målning av fönster utvändigt	2010	Samtliga fönster och balkongdörrar målades. En del trädelar byttes ut.
Dränering fastighet insida Gård	2008 2007 - 2008	Klart Renovering och nyanläggning av gård, däribland dränering av fastighet
Renovering av tvättstuga	2006 - 2007	Klart
Rörstambyte	2005	Klart
Elstambyte	2005	Klart
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Hissmodernisering	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Sekant

### Övrig information

BRF Domicil har en vilja att äga och förvalta fastigheten Mariedal 3 så att husets karaktär från 1936 inte förändras. Renoveringar och moderniseringar sker med detta i beaktande.

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som uppdaterades 2019 och gäller nu till och med 2029.

Resultatet för 2020 i linje med budget.

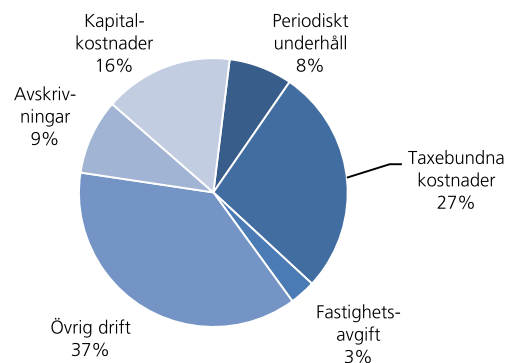
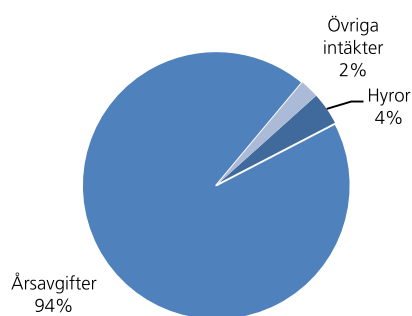
BRF Domicil har en stabil, god ekonomi och en långsiktig budgeteringshorisont för att hantera framtida renoveringsbehov enligt den gällande underhållsplanen. För att finansiera denna underhållsplan finns en överordnad inriktning för årlig avgiftshöjning om 2%. Dock kan denna inriktning frångås om omkostnaderna förändras till det bättre eller sämre.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>989 205</b>	<b>727 784</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 532 526	1 530 432
Finansiella intäkter	44	86
Ökning av kortfristiga skulder	37 334	0
	<b>1 569 904</b>	<b>1 530 518</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 026 422	959 811
Finansiella kostnader	209 148	202 445
Ökning av kortfristiga fordringar	8 398	3 013
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 828
	<b>1 343 968</b>	<b>1 269 097</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 215 142</b>	<b>989 205</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>225 936</b>	<b>261 421</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde underhåll och renovering av avloppsrör i källaren. Alla gemensamma brandvarnare & brandsläckare byttes ut enligt plan och samtidigt installerades nya belysta utrymningsskyltar i källar- och vindsutrymmen.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	706	706	692	675
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	771	745	739	729
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 335	7 384	7 433	7 476
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	16	17	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	113	122	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	33	32	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	99	96	103	154
Soliditet (%)	52	52	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	175	226	59	-4 375
Nettoomsättning (tkr)	1 533	1 530	1 503	1 467

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 103 m<sup>2</sup> bostäder och 10 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 732 080	0	0	18 732 080
Upplåtelseavgifter	1 005 835	0	0	1 005 835
Fond för yttre underhåll	821 901	215 500	-8 929	615 330
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 559 816</b>	<b>215 500</b>	<b>-8 929</b>	<b>20 353 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 278 807	-215 500	235 314	-4 298 621
Årets resultat	175 411	175 411	-226 385	226 385
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 103 396</b>	<b>-40 089</b>	<b>8 929</b>	<b>-4 072 236</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 456 420</b>	<b>175 411</b>	<b>0</b>	<b>16 281 009</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	175 411
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 063 307
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 103 396</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

103 764
<b>-3 999 632</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 532 526	1 530 432
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 532 526</b>	<b>1 530 432</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-869 413	-836 386
Övriga externa kostnader	Not 4	-117 584	-90 570
Personalkostnader	Not 5	-39 425	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-121 589	-141 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 148 011</b>	<b>-1 101 688</b>
<b>RÖELSERESULTAT</b>		<b>384 515</b>	<b>428 744</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 148	-202 445
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 104</b>	<b>-202 359</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>175 411</b>	<b>226 385</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>175 411</b>	<b>226 385</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,12	30 414 709	30 526 974
Inventarier	Not 8	23 309	32 632
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 438 018</b>	<b>30 559 607</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 438 018</b>	<b>30 559 607</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 392
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 194 823	957 847
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 194 823</b>	<b>960 239</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		72 536	72 786
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>72 536</b>	<b>72 786</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 267 359</b>	<b>1 033 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 705 376</b>	<b>31 592 631</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 737 915	19 737 915
Fond för yttre underhåll	Not 10	821 901	615 330
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 559 816</b>	<b>20 353 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 278 807	-4 298 621
Årets resultat		175 411	226 385
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 103 396</b>	<b>-4 072 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 456 420</b>	<b>16 281 009</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 819 584	14 919 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 819 584</b>	<b>14 919 584</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	100 000	100 000
Leverantörsskulder		74 712	50 734
Skatteskulder		81 374	79 006
Övriga skulder		18 428	15 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	154 858	146 944
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>429 372</b>	<b>392 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 705 376</b>	<b>31 592 631</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	33 år	33 år
Fastighetsrenovering	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 435 866	1 435 866
Hyror bostäder	60 328	58 232
Hyror lokaler	600	600
Hyror förråd	900	900
Bredbandsintäkter	34 800	34 800
Öresutjämning	32	34
	<b>1 532 526</b>	<b>1 530 432</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 247	68 790
	Fastighetsskötsel beställning	15 870	12 989
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 568	44 063
	Snöröjning/sandning	1 250	2 712
	Städning entreprenad	61 654	56 692
	Städning enligt beställning	1 718	0
	Hissbesiktning	1 836	1 786
	Myndighetstillsyn	0	11 250
	Gård	720	1 839
	Serviceavtal	7 239	7 231
	Förbrukningsmateriel	2 470	14 092
	Brandskydd	48 854	3 400
		<b>229 426</b>	<b>224 844</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	1 145	0
	Tvättstuga	0	5 006
	Lås	2 831	0
	VVS	3 667	17 539
	Elinstallationer	0	19 874
	Hiss	0	16 115
	Mark/gård/utemiljö	0	15 397
		<b>7 643</b>	<b>73 931</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	103 764	0
	Fasad	0	8 929
		<b>103 764</b>	<b>8 929</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	27 709	34 787
	Värme	228 803	239 797
	Vatten	75 394	69 657
	Sophämtning/renhållning	35 687	29 947
		<b>367 593</b>	<b>374 188</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 336	39 219
	Kabel-TV	41 410	40 542
	Bredband	34 800	34 800
		<b>119 546</b>	<b>114 561</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 441</b>	<b>39 933</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>869 413</b>	<b>836 386</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	4 911	4 936
	Juridiska åtgärder	16 328	0
	Föreningskostnader	3 821	2 988
	Styrelseomkostnader	6 360	7 090
	Förvaltningsarvode	62 660	61 726
	Administration	1 854	2 531
	Korttidsinventarier	0	3 995
	Konsultarvode	16 750	2 504
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 800
		<b>117 584</b>	<b>90 570</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	25 000
	Sociala kostnader	9 425	7 855
		<b>39 425</b>	<b>32 855</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	105 922	105 922
	Förbättringar	6 343	26 631
	Inventarier	9 324	9 324
		<b>121 589</b>	<b>141 877</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 384 314	32 384 314
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 384 314</b>	<b>32 384 314</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 857 339	-1 724 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-112 265	-132 553
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 969 605</b>	<b>-1 857 339</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 414 709</b>	<b>30 526 974</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 785 555	10 785 555
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
		<b>41 600 000</b>	<b>41 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 600 000	41 600 000
		<b>41 600 000</b>	<b>41 600 000</b>

<b>Not 8</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	146 286	146 286	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>146 286</b>	<b>146 286</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-113 654	-104 330	
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 324	-9 324	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-122 978</b>	<b>-113 654</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>23 308</b>	<b>32 632</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	52 217	41 427	
	Klientmedel hos SBC	1 142 606	916 420	
		<b>1 194 823</b>	<b>957 847</b>	
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	615 330	394 000	
	Reservering enligt stadgar	215 500	394 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-8 929	-172 670	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>821 901</b>	<b>615 330</b>	
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Handelsbanken	1,280 %	4 500 000	4 500 000
	Swedbank	1,150 %	4 344 584	4 444 584
	Swedbank	2,140 %	2 000 000	2 000 000
	Handelsbanken	1,280 %	4 075 000	4 075 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 919 584</b>	<b>15 019 584</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000
			<b>14 819 584</b>	<b>14 919 584</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 419 584 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 475 000	15 475 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	25 436	25 519
	Avgifter och hyror	129 422	121 425
		<b>154 858</b>	<b>146 944</b>



---

## Styrelsens underskrifter


---

MALMÖ den 5 / 4 2021

  
Anders Karlén  
Ordförande

  
Clara Karlsson  
Ledamot

  
Björn Nilén  
Ledamot

  
Lars Rosén  
Ledamot

  
Frode Sønnergren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2021

  
Martin Roth  
Intern revisor

## Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Domicil

Organisationsnummer 769609-8230

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Då jag i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.


Tillstyrker jag:

Att resultat och balansräkning fastställs

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 29 mars 2021



Martin Roth  
Intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

