

Bostadsrättsföreningen
Domaren
Årsredovisning 2020

Brf Domaren

Org nr 769611-8038

Årsredovisning 2019-09-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Domaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Domaren 17, bebyggdes 1968. Föreningen registrerades 2004-12-14 och förvärvade fastigheten 2005-09-01.

Fastigheten är belägen på Kapellgatan 10-16 i Vaxholm. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 34 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal som upplåts med hyresrätt.

På fastigheten finns även 23 parkeringsplatser vilka endast hyrs ut till de boende.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 178 m² (varav bostadsrättsyta 2 178 m²)

Total lokalyta: 310 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar och skadedjursförsäkring.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en liten hobbyverkstad som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har ombesörjts av Vaxholms värmeservice. Trädgården har under året till stor del vårdats av Åke Lundkvist och Solveig Heriche tillsammans med ett par medlemmar. Föreningen har en egen hemsida: brfdomaren.se.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åtta åren. Undersplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Installation av bergvärme	2020
Målning av gamla pannrummet och iordningställande av hobbyverkstad	2020
OVK och energideklaration	2019
Utbyte av reglering värme för värme och varmvatten samt cirkulationspump för värme	2018
Målat och uppfört arkiv	2017
Renovering golv trapphus	2017
Kabel-TV, uppdatering	2016
Trapprenovering	2016
Källarförråd	2016
Sophus	2016
Gård, grind	2015
Ventiler, värme	2015
Ventilationsombyggnad	2014
Stambyte	2013

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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 har ett förlängt räkenskapsår som består av 16 månader vilket innebär att årets intäkter och kostnader inte är jämförbara med föregående år.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Från och med 20200101 har föreningen ekonomisk förvaltning via Förvaltnings AB Castor. Processen med bygglov för balkongerna mm har pågått under hela året.

Efter upphandling av bergvärmeinstallatör, installerades bergvärme i slutet av året. Uppvärmning av tappvarmvattnet ligger fortfarande på fjärrvärme.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Från januari 2021 övergår föreningen till kalenderår som bokföringsår.

Bygglovsprocessen för balkonger mm har fortgått och nytt bygglov är inlämnat. Utredning om möjlighet till omkoppling av fjärrvärmen till tappvarmvattnet under icke värmesäsong pågår, för att kunna utvärdera om ytterligare besparingar kan göras.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 och vid räkenskapsårets utgång 46.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-02-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Holmsten Birgitta Melz Kent Kjellberg Inger Larsson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Solveig Heriche Johan Nilsson Poltronieri	

Styrelsen har under året haft 21 protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma ägde rum 2019-12-02 för beslut om ändring av föreningens stadgar (beslut nr 1) med anledning av byte av föreningens räkenskapsår från sep-aug till jan-dec. Vid ordinarie föreningsstämma 2020-02-19 fastställdes stadgarna för andra gången (beslut nr 2).

Revisorer	Ingemar Visteus
Valberedning	Ulf Lydner (sammankallande) Moa Stenkvist

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-18.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>19/20</u>	<u>18/19</u>	<u>17/18</u>	<u>16/17</u>	<u>15/16</u>
Nettoomsättning	tkr	2 657	1 977	1 959	1 959	1 954
Resultat efter finansiella poster	tkr	95	42	337	337	-167
Soliditet	%	63	65	65	64	64
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	693	693	693	693	691
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	104	113	112	113	105
Elkostnad per kvm totalyta	kr	18	18	17	16	17
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	49	55	-15	60	72
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	6 550	6 558	6 575	6 607	6 623
Genomsnittlig skuldränta	%	1,0	1,0	0,9	0,8	0,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Föreningen har ett förlängt räkenskapsår 2019-2020 som består av 16 månader p g a byte av räkenskapsår fr o m år 2021 till kalenderår. Merparten av innevarande års nyckeltal är dock omräknade för att i större utsträckning vara jämförbara med f g års nyckeltal.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	31 117 169	1 140 675	-1 843 907	41 915	30 455 852
Avsättning till fond för yttre underhåll		138 198	-138 198		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-		
Omföring av föregående års resultat			41 915	-41 915	
Årets resultat				<u>95 307</u>	<u>95 307</u>
Belopp vid årets utgång	31 117 169	1 278 873	-1 940 190	95 307	30 551 159

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 940 190
Årets resultat	95 307
	<u> </u>
kronor	-1 844 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	138 198
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 983 081
	<u> </u>
kronor	-1 844 883

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

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 657 259	1 977 233
Summa rörelseintäkter		2 657 259	1 977 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 210 921	-1 061 957
Övriga externa kostnader		-180 914	-94 069
Personalkostnader	4	-363 215	-187 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-578 615	-433 961
Summa rörelsekostnader		-2 333 665	-1 777 355
Rörelseresultat		323 594	199 878
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 287	-157 963
Summa finansiella poster		-228 287	-157 963
Resultat efter finansiella poster		95 307	41 915
Årets resultat		95 307	41 915

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	44 027 065	43 190 120
Summa materiella anläggningstillgångar		44 027 065	43 190 120
Summa anläggningstillgångar		44 027 065	43 190 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		79 942	45 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 170	40 072
Summa kortfristiga fordringar		125 112	85 354
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	4 539 301	3 783 863
Summa kassa och bank		4 539 301	3 783 863
Summa omsättningstillgångar		4 664 413	3 869 217
Summa tillgångar		48 691 478	47 059 337
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 438 993	26 438 993
Upplåtelseavgifter		4 678 176	4 678 176
Fond för yttre underhåll		1 278 873	1 140 675
Summa bundet eget kapital		32 396 042	32 257 844
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 940 190	-1 843 907
Årets resultat		95 307	41 915
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 844 883	-1 801 992
Summa eget kapital		30 551 159	30 455 852
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 257 499	16 317 499
Summa långfristiga skulder		16 257 499	16 317 499
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	40 000	40 000
Leverantörsskulder		34 296	4 219
Skatteskulder		0	8 035
Övriga skulder	9	20 013	-26 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 788 511	259 837
Summa kortfristiga skulder		1 882 820	285 986
Summa eget kapital och skulder		48 691 478	47 059 337

Kassaflödesanalys	2019-09-01 -2020-12-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	95 307	41 915
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 615	433 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	673 922	475 876
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 890	-443
Förändring av leverantörsskulder	30 077	304
Förändring av kortfristiga skulder	1 567 888	-18 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	2 230 997	457 295
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 415 560	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 415 560	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-40 000
Årets kassaflöde	755 437	417 295
Likvida medel vid årets början	3 783 864	3 366 567
Likvida medel vid årets slut	4 539 301	3 783 862

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNR 2016:10, årsredovisning i mindre företag. Föreningen har p g a byte av räkenskapsår detta år ett förlängt räkenskapsår som består av 16 månader vilket innebär att årets intäkter och kostnader inte är jämförbara med f g års 12 månader. Periodisering av kostnader till bokslutsåret har skett enligt regelverket men tillämpas lite olika mellan föreningens förvaltningsbolag. Eftersom föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från 1 januari 2020 påverkar det därmed jämförbarheten mellan åren ytterligare.

Materiella anläggningstillgångar

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

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-100 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Föreningen har ett förlängt räkenskapsår 2019-2020 som består av 16 månader p g a byte

av räkenskapsår fr o m år 2021 till kalenderår. Innevarande års nyckeltal är dock omräknade för att i större utsträckning vara jämförbara med föregående års nyckeltal.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 <u>-2020-12-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Årsavgifter	2 013 696	1 510 272
Hyror lokaler	575 034	419 205
Hyror parkeringar	54 440	40 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 689	6 853
Avgift andrahandsuthyrning	1 971	0
Övriga intäkter	3 429	464
Summa	2 657 259	1 977 234

Not 3 Driftskostnader

	2019-09-01 <u>-2020-12-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Löpande underhåll	114 068	101 241
Periodiskt underhåll	132 592	205 501
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	126 665	85 205
Uppvärmningskostnad	346 528	280 035
Vatten- och avloppsavgifter	162 206	135 993
Elavgifter	59 326	46 013
Renhållning	64 315	31 736
Snöröjning	31 081	26 952
Förbrukningsinventarier/materiel	15 541	5 952
Fastighetsförsäkringar	34 787	25 471
TV, bredband och telefoni	43 812	40 387
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	80 000	77 472
Summa	1 210 921	1 061 958

Not 4 Personalkostnader

	2019-09-01 <u>-2020-12-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Arvoden till styrelsen	301 600	153 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	61 615	34 368
Summa	363 215	187 368

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 443 225	33 443 225
Årets aktiveringar	1 415 560	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	34 858 785	33 443 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 522 458	-4 088 497
Årets avskrivning	-578 615	-433 961
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 101 073	-4 522 458
Mark	14 269 353	14 269 353
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	44 027 065	43 190 120
Taxeringsvärde byggnader	23 750 000	23 750 000
Taxeringsvärde mark	22 316 000	22 316 000
	<hr/>	<hr/>
	46 066 000	46 066 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Fastighetsinteckningar	20 549 000	20 549 000
	<hr/>	<hr/>
	20 549 000	20 549 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Kassa	0	2 176
Nordea	4 539 301	0
Swedbank	0	3 781 688
	<hr/>	<hr/>
Summa	4 539 301	3 783 864

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank hypotek	0,85%		9 632 000	3 mån
Swedbank hypotek	0,85%	40 000	6 665 499	3 mån
Summa fastighetslån		40 000	16 297 499	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del -40 000
16 257 499

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 097 499

Not 9 Övriga skulder

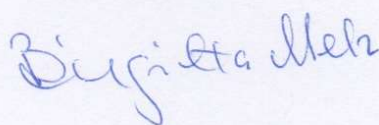
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Momsskuld	20 012	-26 105
Summa	20 012	-26 105

Vaxholm 2021-05-31

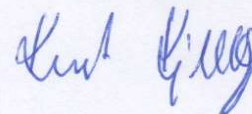
Anders Holmsten
Ordförande



Birgitta Melz



Kent Kjellberg




Inger Larsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-01

Ingemar Visteus
Lekmannarevisor



Räkenskapsåret 2019 09 01- 2020 12 31 för Bostadsrättsföreningen Domaren, Vaxholm,

Org.nr 769611-8038

Rapport om årsredovisningen: Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Domaren, Kapellgtan 12, 185 31 Vaxholm för ovan angivet räkenskapsår.

Styrelsens ansvar: Det är BRF Styrelse, som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller rena fel.

Revisionen har utförts enligt god revisionsred. Detta innebär att revisorn har planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet kunna försäkra sig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisorn väljer vilka åtgärder som skall användas, bl.a. genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på rena fel. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de redovisningsbevis som jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mina nedanstående uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF. Domarens finansiella ställning per 31 / 12 2020 och av dess resultat samt kassaflöde för året.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att ordinarie föreningsstämma fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret.

Rapport om andra krav, enligt lagar och förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat **styrelsens förvaltning** för aktuellt räkenskapsår.

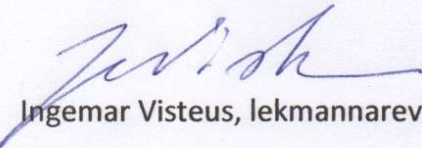
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i

bostadsrättsföreningen, för att kunna bedöma om någon ledamot av styrelsen har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse, som kan leda till ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker därför att ordinarie föreningsstämma beviljar styrelsen för BRF Domaren ansvarsfrihet för räkenskapsåret 1/9 2019 – 31/12 2020

Vaxholm den 1 juni 2021



Ingemar Visteus, lekmannarevisor