



Årsredovisning
2018-09-01 – 2019-08-31
Brf Domaren
Org. 769611-8038

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Kapellgatan 12, 185 31 Vaxholm

styrelsen@brfdomaren.se

www.brfdomaren.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Domaren 17 i Vaxholms kommun förvärvades 2005-09-01.

Föreningens fastighet/er består av ett flerbostadshus på adress Kapellgatan 10-16. Fastigheten byggdes 1968 och har värdeår 1968.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2488 kvm, varav 2178 kvm utgör lägenhetsyta och 310 kvm lokalyta. I föreningen finns 20 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar 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

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat sedan tidigare, vilken sträcker sig till år 2031. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2013
Ventilationsombyggnad	2014
Ventiler, värme	2015
Gård, grind	2015
Sophus	2016
Källarförråd	2016
Trappreovering	2016
Kabel TV, uppdatering	2016
Renovering golv trapphus	2017
Målning pannrum, arkiv	2017
Utbyte av reglering för värme och varmvatten samt cirkulationspump för värme	2018

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Vaxholms Värmeservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB (tidigare Agentia Förvaltning).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-06-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-08-02. Styrelsen har sitt säte i Vaxholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 48. Under året har 6 överlåtelse skett.

Bel
AA Kili

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-02-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Holmsten	ledamot/Ordf
Kent Kjellberg	ledamot/v Ordf
Birgitta Melz	ledamot/Sekr
Inger Larsson	suppleant
Stig Svensson	suppleant

Till **revisor** har Ingemar Visteus valts.

Valberedningen består av Ulf Lydner och Lina Brunfelter varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ansökan för renovering och tillbyggnad av balkonger, isolering av fasad samt ansökan för borring av bergvärme har skickats in till Kommunen. (Beslut saknas från Kommunen)

Ny fiberanslutning har installerats till Öppna Stadsnät Sverige AB.

Trädgården har under året vårdats av eldsjälén Åke Lundkvist tillsammans med ett par medlemmar.

Föreningens resultat för år 2018/2019 är en vinst. Resultatet för året är sämre än resultatet för föregående verksamhetsår. Förändringen beror främst på att föreningen utfört mera reparationer och underhåll under 2018/2019 än året innan, men även på att 2017/2018 hade en negativ kostnad för Vatten och avlopp då föreningen det året kompenenserats för tidigare felaktig debitering.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2018/2019 i stort sätt varit oförändrad sedan året innan.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Ombyggnad av belysning i källare	38
OVK och energideklaration	40
Byte av isolering i tak i portal Kapellgatan 14	39
Byte av 6 frånluftsfläktar för golvvventilation i marklägenheterna, Kapellgatan 14 och 16	23

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7,1 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Balkonger	2020	1 260
Fasad	2020	1 200
Fönster	2020	1 800
Ventilation	2020	1 100
Dränering	2020	250
Borring för fjärrvärme, 6 borrhål	2020	1 200
Asfaltering parkering	2020/2021	150
Utebelysning	2020	60
Målning källare och tvättstuga	2021	10
Golv tvättstuga	2021/2022	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 438 993	4 678 176	1 021 443	-2 223 394	498 719	30 413 937
Avsättning till yttre fond			119 232	-119 232		
Balanseras i ny räkning				498 719	-498 719	
Årets resultat					41 915	41 915
Belopp vid årets utgång	26 438 993	4 678 176	1 140 675	-1 843 907	41 915	30 455 852

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning, Kr	1 977 233	1 959 327	1 959 327	1 953 544	1 884 590
Resultat efter finansiella poster, Kr	41 915	336 676	336 676	-167 198	28 559
Soliditet, %	64,7	64,6	64,2	64,0	64,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	693	693	693	691	691
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 510	7 529	7 547	7 565	7 584
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 160	12 160	12 139	12 139	12 139
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,96	0,87	0,81	0,93	1,99
Fastighetens belåningsgrad, % **	37,9	37,6	37,3	37,0	36,8

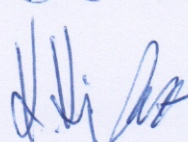
* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 843 907
Årets resultat	41 915
	<hr/>
	-1 801 992
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	138 198
I ny räkning överföres	-1 940 190
	<hr/>
	-1 801 992

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

BCE


RESULTATRÄKNING

		2018-09-01	2017-09-01
	Not	2019-08-31	2018-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 977 233	1 965 271
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 977 233	1 965 271
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-974 703	-630 176
Övriga externa kostnader	4	-181 323	-113 423
Personalkostnader	5	-187 368	-145 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 961	-433 961
Summa rörelsens kostnader		-1 777 355	-1 322 833
Rörelseresultat		199 878	642 438
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-157 963	-143 719
Summa finansiella poster		-157 963	-143 719
Resultat efter finansiella poster		41 915	498 719
Årets resultat		41 915	498 719

BCC
K.M. AS

BALANSRÄKNING

		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 190 120	43 624 081
Summa materiella anläggningstillgångar		43 190 120	43 624 081
Summa anläggningstillgångar		43 190 120	43 624 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	-10 017
Övriga fordringar		45 282	45 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 072	39 630
Summa kortfristiga fordringar		85 354	74 959
Kassa och bank		3 783 863	3 366 567
Summa omsättningstillgångar		3 869 217	3 441 526
SUMMA TILLGÅNGAR		47 059 337	47 065 607

000
Kli: [Signature]

BALANSRÄKNING

2019-08-31

2018-08-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 117 169

31 117 169

Fond för yttre underhåll

1 140 675

1 021 443

Summa bundet eget kapital

32 257 844

32 138 612

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 843 907

-2 223 394

Årets resultat

41 915

498 719

Summa fritt eget kapital

-1 801 992

-1 724 675

Summa eget kapital

30 455 852

30 413 937

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

16 317 499

16 357 499

Summa långfristiga skulder

16 317 499

16 357 499

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

40 000

40 000

Leverantörsskulder

4 219

3 915

Aktuell skatteskuld

8 035

6 018

Övriga skulder

-26 105

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

259 837

244 238

Summa kortfristiga skulder

285 986

294 171

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 059 337

47 065 607

Handwritten signatures and initials in blue ink.

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 878	642 438
Justering för avskrivningar	433 961	433 961
Erlagd ränta	-157 963	-143 719
Betald inkomstskatt	1 360	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	477 236	932 680
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 017	10 017
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-378	87 035
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	304	-9 166
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-9 849	25 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 296	1 045 926
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Förändring av likvida medel	417 296	1 005 926
Likvida medel vid årets början	3 366 567	2 360 641
Likvida medel vid årets slut	3 783 863	3 366 567

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %, 2% 10%
Inventarier	20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter bostadsrätter	1 510 272	1 510 273
	Hyresintäkter lokaler	389 853	381 963
	Hyresintäkter p-platser	40 440	40 358
	Övriga intäkter	9 228	5 237
	Fastighetsskatt	27 440	27 440
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 977 233	1 965 271

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetsskötsel	36 944	36 866
	Städning	48 262	47 359
	Yttre skötsel / Snöröjning	35 108	33 188
	El	46 013	41 561
	Fjärrvärme	280 035	279 093
	Vatten och avlopp*	135 993	-37 631
	Sophantering	31 736	40 790
	Kabel tv och bredband/stadsnät	40 387	40 383
	Förbrukningsinventarier/ -material	5 952	7 284
	Rep och underåll	211 330	43 662
	Fastighetsskatt / avgift	77 472	72 150
	Fastighetsförsäkring	25 471	25 471
	Summa driftkostnader	974 703	630 176
Not 4	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Revisionsarvode	7 680	7 406
	Ekonomisk förvaltning	65 311	66 325
	Konsultarvode	87 254	12 191
	Kostnader för medlems- /styrelsemöten	8 740	4 392
	Bankkostnader	2 394	3 419
	Övriga externa tjänster	9 944	19 690
	Summa övriga externa kostnader	181 323	113 423
Not 5	Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
	Löner, ersättningar m.m.		
	Styrelsearvoden	153 000	117 600
	Sociala kostnader	34 368	27 673
	Summa personalkostnader	187 368	145 273

NOTER

Noter till balansräkningen


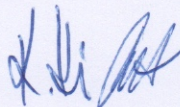
Not 6	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	47 712 578	47 712 578
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 712 578	47 712 578
	Ingående avskrivningar	-4 088 497	-3 654 536
	Årets avskrivningar	-433 961	-433 961
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 522 458	-4 088 497
	Utgående redovisat värde	43 190 120	43 624 081
	Redovisat värde byggnader	21 816 259	22 069 936
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 104 508	7 284 792
	Redovisat värde mark	14 269 353	14 269 353
	Summa redovisat värde	43 190 120	43 624 081
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 066 000	39 744 000
	varav byggnader:	23 750 000	21 600 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
	Försäkringspremier	25 809	25 471
	Kabel tv & Bredband/Stadsnät	3 293	3 293
	Årsavgift brf organisation	1 683	1 662
	Ekonomisk förvaltning	5 357	5 258
	Övriga förutbetalda kostnader	3 930	3 946
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 072	39 630

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2019-08-31	2018-08-31
	Amortering inom 2 till 5 år	160 000	160 000
	Amortering efter 5 år	16 157 499	16 197 499
	Summa långfristiga skulder	16 317 499	16 357 499

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-08-31
Swedbank	3-mån rörlig	0,93	40 000	6 725 499
Swedbank	3-mån rörlig	0,95		9 632 000
Summa			40 000	16 357 499
Avgår kortfristig del				40 000
Summa långfristiga skulder				16 317 499

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
	Räntekostnader	11 275	9 768
	Städning	4 087	3 979
	El, fjärrvärme	6 663	6 840
	Fastighetsskötsel	3 160	3 090
	Upplupet arvode inkl soc.avg	36 798	36 798
	Underhåll och reparation	12 190	38 584
	VA-avgift	11 806	-26 571
	Sophantering	7 396	6 836
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	166 462	164 914
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 837	244 238

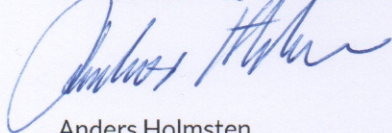
NOTER

Övriga noter

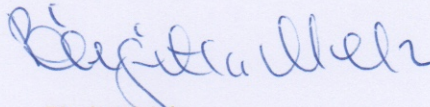
Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	20 549 000	20 549 000
	Summa ställda säkerheter	<u>20 549 000</u>	<u>20 549 000</u>

Vaxholm den

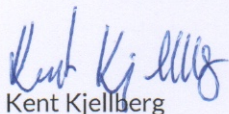
2020-02-04



Anders Holmsten

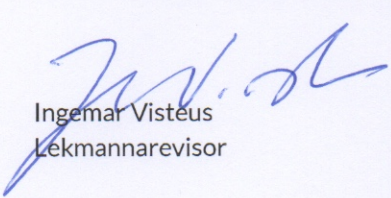


Birgitta Melz



Kent Kjellberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/1 2020 2019.



Ingemar Visteus
Läkmanne revisor