



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.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

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 boendenytta.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Domherren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2017 och 2037.
- 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.

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 1955-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

Björn George Van Der Veer	Ordförande
Richard Anders Lindeen	Sekreterare
Ruud Suntjens	Kassör
Karin M C Fagerlund Jerrstedt	Ledamot
Gustav Edvard Karlsson	Ledamot

Anna Klara Margareta Eschner Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Klara Margareta Eschner, Karin M C Fagerlund Jerrstedt, Gustav Edvard Karlsson, Richard Anders Lindeen, Ruud Suntjens och Björn George Van Der Veer.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Victoria Linné	Ordinarie Intern
Jakob Tivell	Suppleant Intern

Valberedning

Olof Norlander
Johan Sandberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domherren 19	1955	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Protector .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via gemensamt vattenburet system. Uppvärmning sker via bergvärme kompletterat med elpanna.

Byggnadsår och ytor

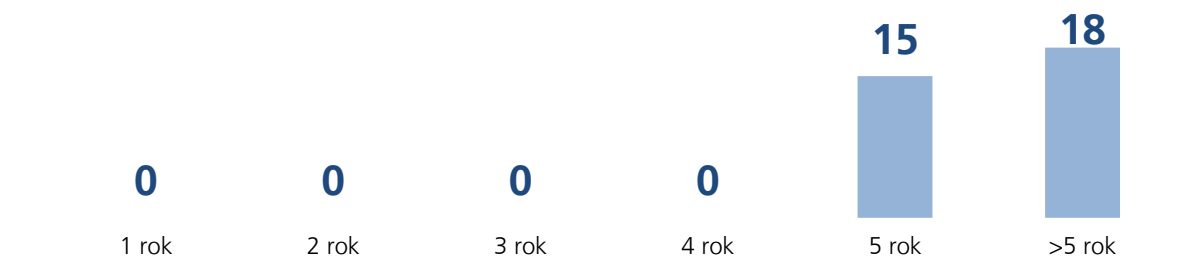
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 33 småhus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 269 m², varav 4 269 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Teknikhus
Skyddsrum

Kommentar

Tillbyggt 2009 och innehåller
föreningens värmecentral.
Under Vedettvägen 3 och används
bl a som cykelrum och för arkiv.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förbättring asfaltering	2019	
Ny lekstuga	2019	
Installation av bom mot Vedettvägen	2019	
Målning av dörrar, garageportar och snickerier	2018	
Renovering puts betongväggar och nya stuprör på baksidan av husen	2018	
Fönsterrenovering och byte till energiglas	2018	
Installation av Fiber	2013	
Takrenovering	2013	Ny papp på samtliga tak samt ommålning av plåttak
Upprustning av parkmiljö	2012	Ny lekpark, utökad utomhusbelysning samt nyplantering av buskar och träd runt parken.
Värmeanläggning	2009 - 2011	Renovering och utbyggnad bergvägme
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppstammar	2023	Endast avloppsrör i bottenplatta i respektive garage

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll värmeanläggning	Energi Montage AB
Gräsklippning	Roslagsträdgård AB
Snöröjning	Hortologerna i Danderyd AB

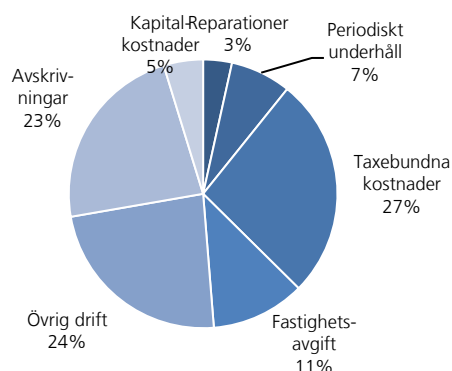
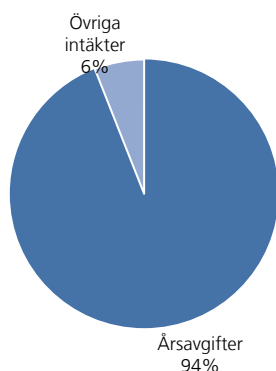
Föreningens ekonomi

Styrelsen har fattat beslut om att sänka månadsavgiften med 5 % från och med den 1 januari 2020. Styrelsen har under 2019 förhandlat om några avtal och därigenom sänkt kostnaderna för vissa tjänster.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 190 911	2 328 922
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 484 736	2 553 708
Finansiella intäkter	15	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	48 200
Ökning av långfristiga skulder	0	2 974 120
Ökning av kortfristiga skulder	0	132 297
	2 484 751	5 708 325
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 693 285	2 107 277
Finansiella kostnader	111 514	90 163
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	4 648 898
Minskning av långfristiga skulder	167 580	0
Minskning av kortfristiga skulder	168 408	0
	2 140 787	6 846 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 534 875	1 190 911
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	343 964	-1 138 011

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förbättrat asfalteringen och installerat en bom för att försvåra för barn att springa ut på Vedettvägen. Föreningen har byggt en ny lekstuga.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	547	531	525
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 830	1 869	1 172	1 242
Elkostnad/m ² totalyta	115	109	109	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	7	7	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	21	13	16
Soliditet (%)	42	40	52	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	13	133	315
Nettoomsättning (tkr)	2 413	2 413	2 352	2 355

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 269 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	347 254	0	0	347 254
Upplåtelseavgifter	3 890 246	0	0	3 890 246
Fond för yttre underhåll	1 992 438	293 643	-8 500	1 707 295
S:a bundet eget kapital	6 229 938	293 643	-8 500	5 944 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-470 026	-293 643	21 725	-198 108
Årets resultat	140 506	140 506	-13 225	13 225
S:a ansamlad förlust	-329 521	-153 137	8 500	-184 883
S:a eget kapital	5 900 417	140 506	0	5 759 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 506
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-176 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-293 643
summa balanserat resultat	-329 520

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

171 589
-157 931

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 413 284	2 413 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 452	140 452
Summa rörelseintäkter		2 484 736	2 553 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 471 843	-1 665 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 273	-353 850
Personalkostnader	Not 6	-62 169	-87 723
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-539 446	-343 044
Summa rörelsekostnader		-2 232 731	-2 450 321
RÖRELSERESULTAT		252 004	103 388
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 514	-90 163
Summa finansiella poster		-111 499	-90 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 506	13 225
ÅRETS RESULTAT		140 506	13 225

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 458 414	12 982 832
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	46 271	61 300
Summa materiella anläggningstillgångar		12 504 685	13 044 132
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 504 685	13 044 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 502 911	1 157 947
Summa kortfristiga fordringar		1 502 911	1 157 947
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		32 967	33 967
Summa kassa och bank		32 967	33 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 535 879	1 191 915
SUMMA TILLGÅNGAR		14 040 564	14 236 046

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 237 500	4 237 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 992 438	1 707 295
Summa bundet eget kapital		6 229 938	5 944 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-470 026	-198 108
Årets resultat		140 506	13 225
Summa fritt eget kapital		-329 521	-184 883
SUMMA EGET KAPITAL		5 900 417	5 759 912
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 643 365	7 680 945
Summa långfristiga skulder		7 643 365	7 680 945
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	168 000	298 000
Leverantörsskulder		80 777	130 835
Skatteskulder		22 433	22 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	225 572	343 981
Summa kortfristiga skulder		496 782	795 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 040 564	14 236 046

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2019	2018
Byggnader	0	0
Fastighetsförbättringar	0	0
Värmeanläggning	0	0
Inventarier	28år	28år
Yttreanläggningar	0	0
Tak	0	0
Stomme och grund K3	100år	100år
Yttertak K3	40år	40år
Fasad/balkonger K3	35år	35år
Fönster/dörrar/portar K3	15 & 40år	15 & 40år
Installationer K3	30/35/50år	30/35/50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 335 825	2 335 825
Varmvattenintäkter	77 446	77 437
Öresutjämning	13	-6
	2 413 284	2 413 256

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	140 452
Övriga intäkter	71 452	0
	71 452	140 452

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	525
	Fastighetskötsel gård entreprenad	23 500	81 000
	Fastighetskötsel gård beställning	28 688	9 375
	Snöröjning/sandning	33 125	51 500
	Sotning	389	0
	Myndighetstillsyn	2 480	2 480
	Bevakning	551	1 050
	Gård	2 292	7 772
	Serviceavtal	12 941	42 752
	Förbrukningsmateriel	3 593	0
	Störningsjour och larm	0	525
	Fordon	0	5 847
		107 559	202 826
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	8 795
	Tvättstuga	0	3 650
	VVS	36 976	36 495
	Värmeanläggning/undercentral	46 063	102 357
	Vattenskada	0	245 460
		83 039	396 757
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	0	8 500
	Mark/gård/utemiljö	171 589	0
		171 589	8 500
	Taxebundna kostnader		
	El	489 660	465 892
	Vatten	32 581	29 489
	Sophämtning/renhållning	64 631	70 997
	Grovsopor	35 037	23 479
		621 909	589 857
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 008	107 215
	Bredband	103 122	102 753
		222 130	209 968
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	265 617	257 796
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 471 843	1 665 704
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 226
	Tele- och datakommunikation	4 000	-1 743
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 250
	Föreningskostnader	11 600	18 491
	Fritids- och trivselkostnader	2 167	2 317
	Förvaltningsarvode	66 842	77 482
	Administration	3 747	75 857
	Korttidsinventarier	1 199	2 500
	Konsultarvode	53 668	157 580
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 890
		159 273	353 850

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 200	66 750
	Sociala kostnader	14 969	20 973
		62 169	87 723
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	142 623	142 623
	Yttertak K3	14 724	14 724
	Fasader/balkonger K3	77 769	31 367
	Fönster/dörrar och portar K3	198 405	48 405
	Stamledningar VA K3	14 724	14 724
	Värmesystem K3	20 614	20 614
	Luftbehandlingssystem K3	19 632	19 632
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	23 559	23 559
	Utemiljö allmänt K3	12 368	12 368
	Inventarier	15 029	15 029
		539 446	343 044
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 561 677	14 912 779
	Nyanskaffningar	0	4 648 898
	Utgående anskaffningsvärde	19 561 677	19 561 677
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 578 845	-6 250 829
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 417	-328 015
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 103 263	-6 578 845
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 458 414	12 982 832
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	188 670	188 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 055 000	41 055 000
	Taxeringsvärde mark	56 826 000	56 826 000
		97 881 000	97 881 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 881 000	97 881 000
		97 881 000	97 881 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 585	144 585
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 585	144 585
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-144 585	-144 585
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-144 585	-144 585
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	429 398	429 398
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	429 398	429 398
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-368 098	-353 069
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 029	-15 029
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-383 127	-368 098
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 271	61 300
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	382	382
	Klientmedel hos SBC	1 501 907	1 156 943
	Fordringar	622	622
		1 502 911	1 157 947
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 707 295	1 499 746
	Reservering enligt stadgar	293 643	207 549
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-8 500	0
	Vid årets slut	1 992 438	1 707 295

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,600 %	2 058 500	2 104 500	2022-08-28
SEB	0,810 %	1 590 675	1 628 775	2021-10-28
SEB	0,600 %	779 090	795 770	2022-08-28
SEB	1,650 %	1 500 000	1 500 000	2021-05-28
SEB	1,650 %	1 883 100	1 949 900	2021-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 811 365	7 978 945	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-168 000	-298 000	
		7 643 365	7 680 945	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 970 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 455 000	8 455 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

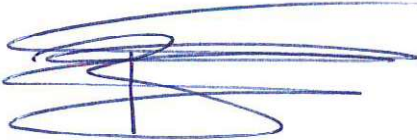
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	45 700	66 750
Sociala avgifter	14 500	20 973
Ränta	1 690	2 291
Avgifter och hyror	163 682	253 967
	225 572	343 981

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

-

Styrelsens underskrifter

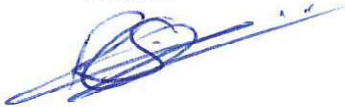
TÄBY den 18,4 2020



Björn George Van Der Veer
Ordförande



Richard Anders Lindeen
Sekreterare



Ruud Suntjens
Kassör



Karin M C Fagerlund Jerrstedt
Ledamot



Gustav Edvard Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18,4 2020



Victoria Linné
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domherren

Organisationsnummer 716000-0167

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domherren.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domherren för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar



Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-18



Victoria Linné

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 218 250	2 335 825	2 335 000
Varmvattenintäkter	85 000	77 446	85 000
Öresutjämning	0	13	0
Övriga intäkter	0	71 452	0
	2 303 250	2 484 736	2 420 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 000	-23 500	-54 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-31 000	-28 688	-36 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-33 125	-30 000
Sotning	0	-389	0
Myndighetstillsyn	-4 000	-2 480	-4 000
Bevakning	0	-551	-2 000
Gård	-7 000	-2 292	-6 000
Serviceavtal	-15 000	-12 941	-25 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 593	-2 000
Störningsjour och larm	-12 000	0	-1 000
Fordon	0	0	-2 500
	-154 000	-107 559	-162 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-29 000
VVS	-50 000	-36 976	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-46 063	0
	-50 000	-83 039	-29 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-171 589	0
	0	-171 589	0
Taxebundna kostnader			
El	-465 000	-489 660	-465 000
Vatten	-30 000	-32 581	-30 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-64 631	-70 000
Grovsopor	-25 000	-35 037	-20 000
	-590 000	-621 909	-585 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-120 000	-119 008	-107 000
Bredband	-105 000	-103 122	-104 154
	-225 000	-222 130	-211 154
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-273 000	-265 617	-262 000
	-273 000	-265 617	-262 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-4 000	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 500	-15 625	-15 250
Föreningskostnader	-13 000	-11 600	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 167	-3 000
Förvaltningsarvode	-55 000	-66 842	-79 000
Administration	-4 000	-3 747	-4 000
Korttidsinventarier	0	-1 199	0
Konsultarvode	0	-53 668	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	-4 800
	-86 500	-159 273	-130 050

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 300	-47 200	-67 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 969	-21 000
	-62 300	-62 169	-88 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-143 000	-142 623	0
Yttertak K3	-15 000	-14 724	0
Fasader/balkonger K3	-78 000	-77 769	0
Fönster/dörrar och portar K3	-199 000	-198 405	0
Stamledningar VA K3	-15 000	-14 724	0
Värmesystem K3	-21 000	-20 614	0
Luftbehandlingssystem K3	-20 000	-19 632	0
Förbättringar	0	0	-397 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-24 000	-23 559	0
Utemiljö allmänt K3	-13 000	-12 368	0
Inventarier	-16 000	-15 029	-16 000
	-544 000	-539 446	-413 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 984 800	-2 232 731	-1 880 704
RÖRELSERESULTAT	318 450	252 004	539 296
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-95 000	-111 294	-126 000
Övriga räntekostnader	0	-220	0
	-95 000	-111 499	-126 000
RESULTAT	223 450	140 506	413 296

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 fastighetsskötsel.

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE