



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 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 2017 och 2036.
- 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.
- 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 1955-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22 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 Van Der Veer	Ordförande
Jakob Durmaz Lotz	Ledamot
Karin Fagerlund Jerrstedt	Ledamot
Johan Lindevall	Ledamot
Olof Norlander	Ledamot
Ruud Suntjens	Ledamot

Anna Eschner

Suppleant

Har flyttat

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jakob Durmaz Lotz, Anna Eschner, Karin Fagerlund Jerrstedt, Johan Lindevall, Olof Norlander, Ruud Suntjens och Björn Van Der Veer.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Victoria Linné	Ordinarie Intern
Jacob Tivell	Suppleant Intern

Valberedning

Joel Preger
Johan Sandberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domherren 19	1955	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Medlemsförsäkring.

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

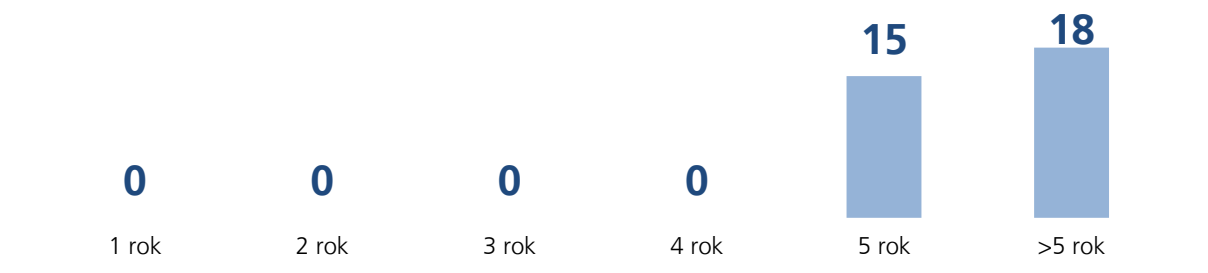
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 33 småhus.
Värdeåret är 1955.

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 2036.

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
Fläktar kopplade till bergvärmeanläggning för att ta upp värme ur omgivande utomhusluft.	2021 eller 2022.	Styrelsebeslut har inte fattats.
Relining, om möjligt, alternativt stambyte av avloppstammar	Innan 2023	Endast avloppsrör i bottenplatta i respektive garage/tvättstuga samt toalett på bottenvåning. Styrelsebeslut har inte fattats.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

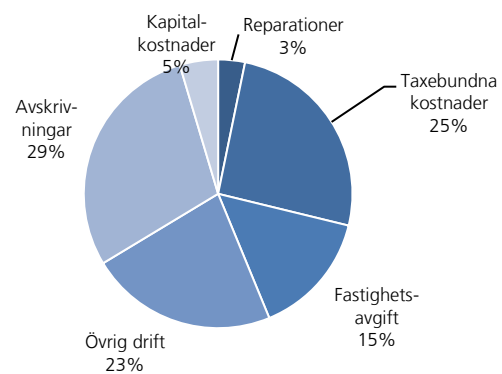
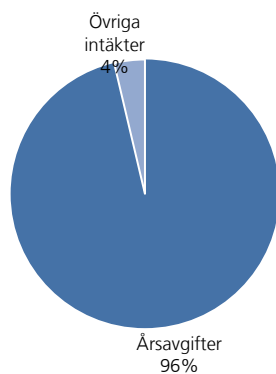
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll värmeanläggning	Energi Montage AB
Gräsklippning	Roslagsträdgård AB
Snöröjning	Hortologerna i Danderyd AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 534 875	1 190 911
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 304 036	2 484 736
Finansiella intäkter	37	15
Minskning kortfristiga fordringar	17	0
	2 304 090	2 484 751
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 227 165	1 693 285
Finansiella kostnader	85 909	111 514
Minskning av långfristiga skulder	167 580	167 580
Minskning av kortfristiga skulder	60 503	168 408
	1 541 157	2 140 787
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 297 808	1 534 875
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	762 933	343 964

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	520	547	547	531
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 791	1 830	1 869	1 172
Elkostnad/m ² totalyta	87	115	109	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	8	7	7
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	26	21	13
Soliditet (%)	45	42	40	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	452	141	13	133
Nettoomsättning (tkr)	2 304	2 413	2 413	2 352

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	2 114 492	293 643	-171 589	1 992 438
S:a bundet eget kapital	6 351 992	293 643	-171 589	6 229 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-451 575	-293 643	312 094	-470 026
Årets resultat	451 553	451 553	-140 505	140 506
S:a ansamlad förlust	-22	157 910	171 589	-329 521
S:a eget kapital	6 351 970	451 553	0	5 900 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	451 553
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-157 931
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-293 643
summa balanserat resultat	-21

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-21
----------------------------------	------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 304 036	2 413 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	71 452
Summa rörelseintäkter		2 304 036	2 484 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 099 784	-1 471 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 850	-159 273
Personalkostnader	Not 6	-68 531	-62 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-539 446	-539 446
Summa rörelsekostnader		-1 766 611	-2 232 731
RÖRELSERESULTAT		537 425	252 004
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 909	-111 514
Summa finansiella poster		-85 872	-111 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		451 553	140 506
ÅRETS RESULTAT		451 553	140 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 11 933 997	12 458 414
Inventarier	Not 9 31 242	46 271
Summa materiella anläggningstillgångar	11 965 239	12 504 685
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 965 239	12 504 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 266 013	1 502 911
Summa kortfristiga fordringar	2 266 013	1 502 911
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	32 782	32 967
Summa kassa och bank	32 782	32 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 298 795	1 535 879
SUMMA TILLGÅNGAR	14 264 034	14 040 564

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 237 500	4 237 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 114 492	1 992 438
Summa bundet eget kapital		6 351 992	6 229 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-451 575	-470 026
Årets resultat		451 553	140 506
Summa fritt eget kapital		-22	-329 521
SUMMA EGET KAPITAL		6 351 970	5 900 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 475 785	7 643 365
Summa långfristiga skulder		7 475 785	7 643 365
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	168 000	168 000
Leverantörsskulder		9 450	80 777
Skatteskulder		15 576	22 433
Övriga skulder		7 260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	235 993	225 572
Summa kortfristiga skulder		436 279	496 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 264 034	14 040 564

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	2020	2019
Inventarier	28år	28år
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 219 033	2 335 825
Varmvattenintäkter	85 013	77 446
Öresutjämning	-10	13
	2 304 036	2 413 284

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	71 452
	0	71 452

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 187	0
	Fastighetsskötsel beställning	480	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 561	23 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 670	28 688
	Snöröjning/sandning	5 625	33 125
	Sotning	0	389
	Myndighetstillsyn	0	2 480
	Bevakning	0	551
	Gemensamma utrymmen	933	0
	Gård	5 788	2 292
	Serviceavtal	8 875	12 941
	Förbrukningsmateriel	0	3 593
	Fordon	398	0
		55 517	107 559
	Reparationer		
	Lås	637	0
	VVS	34 942	36 976
	Värmeanläggning/undercentral	0	46 063
	Tak	21 294	0
	Mark/gård/utemiljö	1 250	0
		58 123	83 039
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	171 589
		0	171 589
	Taxebundna kostnader		
	El	370 743	489 660
	Vatten	34 219	32 581
	Sophämtning/renhållning	58 936	64 631
	Grovsopor	11 690	35 037
		475 588	621 909
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	131 503	119 008
	Bredband	103 536	103 122
		235 039	222 130
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	275 517	265 617
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 099 784	1 471 843
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	-1 743	4 000
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 625
	Föreningskostnader	438	11 600
	Fritids- och trivselkostnader	1 722	2 167
	Förvaltningsarvode	55 000	66 842
	Administration	2 983	3 747
	Korttidsinventarier	0	1 199
	Konsultarvode	0	53 668
		58 850	159 273

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 600	47 200
	Sociala kostnader	16 931	14 969
		68 531	62 169
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	142 623	142 623
	Yttertak K3	14 724	14 724
	Fasader/balkonger K3	77 769	77 769
	Fönster/dörrar och portar K3	198 405	198 405
	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	539 446
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 561 677	19 561 677
	Utgående anskaffningsvärde	19 561 677	19 561 677
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 103 263	-6 578 845
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 417	-524 417
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 627 680	-7 103 263
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 933 997	12 458 414
	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	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	429 398	429 398		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	429 398	429 398		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-383 127	-368 098		
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 029	-15 029		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-398 156	-383 127		
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 242	46 271		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	365	382		
	Klientmedel hos SBC	2 265 026	1 501 907		
	Fordringar	622	622		
		2 266 013	1 502 911		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	1 992 438	1 707 295		
	Reservering enligt stadgar	293 643	293 643		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-171 589	-8 500		
	Vid årets slut	2 114 492	1 992 438		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	SEB	0,690 %	1 552 575	1 590 675	Villkors- ändringsda g
	SEB	0,600 %	762 410	779 090	2021-10-28
	SEB	0,600 %	2 012 500	2 058 500	2022-08-28
	SEB	1,650 %	1 500 000	1 500 000	2022-08-28
	SEB	1,650 %	1 816 300	1 883 100	2021-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 643 785	7 811 365	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-168 000	-168 000	
			7 475 785	7 643 365	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 802 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 455 000	8 455 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	45 000	45 700
	Sociala avgifter	15 000	14 500
	Ränta	1 286	1 690
	Avgifter och hyror	174 707	163 682
		235 993	225 572
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	-		

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 24 / 02 2021



Björn Van Der Veer
Ordförande



Jakob Durmaz Lotz
Ledamot



Karin Fagerlund Jerrstedt
Ledamot



Johan Lindevall
Ledamot

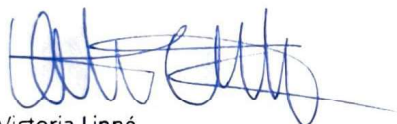


Olof Norlander
Ledamot



Ruud Suntjens
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 02 2021



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 2020 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2021-02-24



Victoria Linné

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 219 000	2 219 033	2 218 250
Varmvattenintäkter	86 000	85 013	85 000
Öresutjämning	0	-10	0
	2 305 000	2 304 036	2 303 250
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-6 187	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-480	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-35 000	-18 561	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-35 000	-8 670	-31 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-5 625	-30 000
Sotning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-933	0
Gård	-6 000	-5 788	-7 000
Serviceavtal	-14 000	-8 875	-15 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-5 000
Störningsjour och larm	-12 000	0	-12 000
Fordon	0	-398	0
	-124 000	-55 517	-154 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-96 000	0	0
Lås	0	-637	0
VVS	0	-34 942	-50 000
Tak	0	-21 294	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 250	0
	-96 000	-58 123	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-465 000	-370 743	-465 000
Vatten	-30 000	-34 219	-30 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-58 936	-70 000
Grovsopor	-25 000	-11 690	-25 000
	-590 000	-475 588	-590 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-135 000	-131 503	-120 000
Bredband	-105 000	-103 536	-105 000
	-240 000	-235 039	-225 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-273 000	-275 517	-273 000
	-273 000	-275 517	-273 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 500	1 743	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	0	-5 500
Föreningskostnader	-5 000	-438	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 722	0
Förvaltningsarvode	-55 000	-55 000	-55 000
Administration	-10 000	-2 983	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-77 500	-58 850	-86 500

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-46 600	-47 300
Revisionsarvode arvoderad	0	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-16 931	-15 000
	-63 000	-68 531	-62 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-143 000	-142 623	-143 000
Yttertak K3	-15 000	-14 724	-15 000
Fasader/balkonger K3	-78 000	-77 769	-78 000
Fönster/dörrar och portar K3	-199 000	-198 405	-199 000
Stamledningar VA K3	-15 000	-14 724	-15 000
Värmesystem K3	-21 000	-20 614	-21 000
Luftbehandlingssystem K3	-20 000	-19 632	-20 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-24 000	-23 559	-24 000
Utemiljö allmänt K3	-13 000	-12 368	-13 000
Inventarier	-16 000	-15 029	-16 000
	-544 000	-539 446	-544 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 007 500	-1 766 611	-1 984 800
RÖRELSERESULTAT	297 500	537 425	318 450
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Låneräntor	-96 000	-85 856	-95 000
Räntekostnader skattekonto	0	-45	0
Övriga räntekostnader	0	-8	0
	-96 000	-85 872	-95 000
RESULTAT	201 500	451 553	223 450

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