

Årsredovisning 2019

BRF DOMAR NR 1 717600-2025

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1937-02-10.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 29:1 i Uppsala Kommun. Byggnaden är uppförd 1937 på Botvidsgatan i Uppsala och innefattar 37 stycken lägenheter samt 24 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

5	1 rum m. kokvrå
12	1 rum och kök
13	2 rum och kök
6	3 rum och kök
1	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att ett underhållsbehov finns på 1 000 000 kr för de närmsta 10 åren, den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger då på 100 000 kr (56 kr per kvm). Styrelsen föreslår en avsättning för verksamhetsåret i enlighet med stadgarnas 0,3 % av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 70 200 kr.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Inga-Britt Söderman	Ordförande
Christer Söderman	Ledamot
Andreas Eriksson	Ledamot
Eva-Lena Hannerfors.	Ledamot

Revisorer

Mattias Ellert	Internrevisor
Eva-Lena Karlsson	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem (5) protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1988	Tak- och grundförstärkning
1998	Stamreovering
1999	Elreovering
1999	Målning fönster och balkonger
2001	Installation av nytt låssystem
2001	Markarbeten och parkeringsplatser
2004	Påbättring målning fönster och balkonger
2005	Målning av takplåt
2007	Tvättstuga
2008	Fasad
2011	Säkerhetsdörrar
2012	Fönsterbyte
2013	Träd- och häckbeskrning
2013	Målning av källarfönster
2014	Fönsterarbeten
2018	Inköp 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare

Planerade underhåll

2020	Byte av balkongdörrar
------	-----------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
UBC Teknisk Förvaltning	Teknisk förvaltning
UBC Teknisk Förvaltning	Fastighetservice
Com hem	Kabel-tv och bredband
N-O-X AB	Trapphusstäd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hovrätten har i mål T 2389-13 mellan Brf Domar nr 1 och Fönsterbyte i Mälardalen AB, fastställt Uppsala tingsrätts dom.

Föreningen tecknade ett kollektivt bostadsrättstillägg med föreningens försäkringsbolag IF.

Föreningen sa upp avtalet med UBC teknisk förvaltning i Uppsala AB till årsskiftet.

Ledamoten Andreas Eriksson avgick ur styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 283 468	1 278 988	1 278 989	1 281 866
Resultat efter fin. poster	-93 709	80 126	-235 336	-61 463
Soliditet, %	12	13	11	15
Kassalikviditet %	175	182	106	160
Yttre fond	1 202 808	1 122 682	1 052 482	982 282
Taxeringsvärde	30 200 000	23 400 000	23 400 000	23 400 000
Bostadsyta, kvm	1 778	1 777	1 777	1 777
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	637	637	639
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 331	2 388	2 453	2 508
Genomsnittlig skuldränta, %	1,51	2,30	2,16	2,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	92 600	-	-	92 600
Fond, yttre underhåll	1 122 682	-	80 126	1 202 808
Balanserat resultat	-548 658	80 126	-80 126	-548 659
Årets resultat	80 126	-80 126	-93 709	-93 709
Eget kapital	746 749	0	-93 709	653 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-41 871

Balanserat resultat	-548 659
Årets resultat	<u>-93 709</u>
Totalt	-642 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90 600
Att från yttre fond i anspråk ta	<u>-691 097</u>
	-642 368

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 283 468	1 280 068
Rörelseintäkter		3	46 923
Summa rörelseintäkter		1 283 471	1 326 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-858 768	-839 638
Övriga externa kostnader		-210 518	-150 247
Personalkostnader	4	-56 218	-47 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 100	-188 157
Summa rörelsekostnader		-1 313 604	-1 225 407
Rörelseresultat		-30 133	101 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	77 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 576	-98 967
Summa finansiella poster		-63 576	-21 459
Resultat efter finansiella poster		-93 709	80 126
Årets resultat		-93 709	80 126

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	3 087 763	3 239 371
Maskiner och inventarier	6	360 197	396 689
Pågående projekt		691 097	691 097
Summa materiella anläggningstillgångar		4 139 058	4 327 158
Summa anläggningstillgångar		4 139 058	4 327 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 705	33 680
Övriga fordringar		1 381	28 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 428	149 950
Summa kortfristiga fordringar		139 514	211 869
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 142 351	1 006 982
Summa kassa och bank		1 142 351	1 006 982
Summa omsättningstillgångar		1 281 865	1 218 851
Summa tillgångar		5 420 923	5 546 009

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 600	92 600
Fond för yttre underhåll		1 202 808	1 122 682
Summa bundet eget kapital		1 295 408	1 215 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-548 659	-548 658
Årets resultat		-93 709	80 126
Summa fritt eget kapital		-642 368	-468 533
Summa eget kapital		653 040	746 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 145 185	4 243 185
Övriga långfristiga skulder		-110 500	-110 500
Summa långfristiga skulder		4 034 685	4 132 685
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110 500	110 500
Leverantörsskulder		458 234	365 527
Skatteskulder		-4 051	0
Övriga kortfristiga skulder		10 869	29 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 646	160 990
Summa kortfristiga skulder		733 197	666 574
Summa eget kapital och skulder		5 420 923	5 546 009

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 006 982	812 981
Resultat efter finansiella poster	-93 709	80 126
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	188 100	188 157
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	94 391	268 282
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	72 355	-39 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 623	-266 724
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	233 369	-37 512
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	347 513
Kassaflöde från investeringar	0	347 513
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-98 000	-116 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-98 000	-116 000
Årets kassaflöde	135 369	194 001
Likvida medel vid årets slut	1 142 351	1 006 982

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Domar nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,33 %
Fastighetsförbättringar	2-2,5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter, Bredband/TV	88 800	88 800
Hysesintäkter, p-platser	61 440	57 760
Årsavgifter, bostäder	1 132 428	1 132 428
Övriga intäkter	803	48 003
Summa	1 283 471	1 326 991

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	16 250	1 446
Bredband/Kabel-TV	118 748	118 735
Entreprenad städ	17 550	16 950
Fastighetsel	34 578	35 811
Fastighetsförsäkringar	62 773	56 886
Fastighetsskatt	50 949	49 469
Fastskötsel/teknisk förv arvode	120 500	117 752
Fjärrvärme	264 130	265 308
Grovsopor, tidningar	5 576	0
Snöskottning och sandupptagning	2 125	1 000
Sophämtning	35 858	45 960
Trädgård och blommor	562	0
Vatten	62 206	55 819
Övriga köpta tjänster	0	1 866
Övriga rep./underhåll	66 963	72 636
Summa	858 768	839 638

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	6 700
Revisionsarvoden	3 100	1 000
Sociala avgifter	8 518	9 866
Styrelsearvoden	44 400	29 600
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	56 218	47 366

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 387 837	6 387 837
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 387 837	6 387 837
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 148 466	-2 996 800
Årets avskrivning	-151 608	-151 666
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 300 074	-3 148 466
Utgående restvärde enligt plan	3 087 763	3 239 371
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	10 600 000
Summa	30 200 000	23 400 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	736 189	736 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	736 189	736 189
Ingående ackumulerad avskrivning	-339 500	-303 009
Avskrivningar	-36 492	-36 491
Utgående ackumulerad avskrivning	-375 992	-339 500
Utgående restvärde enligt plan	360 197	396 689

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2024-10-25	1,37 %	940 310	959 060
Swedbank	2026-10-23	1,48 %	1 291 250	1 310 000
Swedbank	2023-09-25	1,69 %	833 000	861 000
Swedbank	2020-10-23	1,70 %	1 080 625	1 113 125
Summa			4 145 185	4 243 185


Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 995 000	5 995 000
Summa	5 995 000	5 995 000

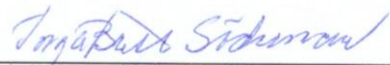
Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Föreningen har från årsskiftet valt att byta förvaltare vad avser fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning. Ny förvaltare är Uppsala Fastighetstjänst AB.

Underskrifter

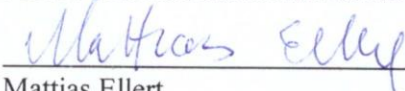
Uppsala, 2020 - 06 - 11
Ort och datum


Christer Söderman
Ledamot


Inga-Britt Söderman
Ordförande


Eva-Lena Hannerfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 11


Mattias Ellert
Internrevisor

Revisionsberättelse 2019 brf Domar 1 Uppsala

Undertecknad, av stämman utsedd revisor, får härmed efter slutförd granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2019, avge följande berättelse:

Jag har granskat årsredovisningen och andra handlingar som lämnar upplysning om bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet beslutar:

att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2020-05-29



Mattias Ellert
revisor