

Bostadsrättsföreningen Domalder



Org.nr. 782600-0742

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning.

Handwritten signatures in blue ink, including what appears to be 'RA', 'AB', and 'LH'.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Domalde 5 i Borlänge kommun. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan 28-30 och Parkgatan 9 i Borlänge.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	7	243,5
2 rum och kök	40	2 007,0
3 rum och kök	13	1 312,5
Bostäder	60	3 563,0
Lokaler	3	368,0

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Fastighetsskötsel, städning och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2020.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 473 kr/m². Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2020 med 2 %. Efter att ha fastställt budgeten för kommande året har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

T.o.m. stämman

Lars Hedström	Ordförande	2022
Henric Einarsson	Ledamot	2022
Anders Turesson	Ledamot	2021
Daniel Andersson	ledamot	2022
Conny Karlsson	Sekreterare	2021
Anna Strömberg	Suppleant	2021
Batool Amir-Aslani	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Hedström och Henric Einarsson, två i förening.

Revisor har varit Martin Råman, DalRev AB.

Valberedare har varit Svend Ove Jensen och Mohamad Fawas. Svend Ove Jensen som sammankallande

HSB MälarDalarna har varit vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i solceller och IMD.

Årets underhåll

Målning av källare

Nya tvättmaskiner

Ny ramp och räcke Hagavägen

Fågelsäkring måsbon

Underhåll av pizzerialokal samt dränering på baksida av denna lokal.

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 72.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Antal medlemmar vid årets början	72
Nya medlemmar	3
Medlemmar som lämnat föreningen	3
Antal medlemmar vid årets slut	72

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 551	2 394	2 322	2 303	2 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	-754	215	335	417	115
Avgiftsnivå kr/kvm	473	464	464	464	464
Yttre fond kr/kvm	778	1 010	988	930	858
Lån kr/kvm	825	868	909	968	1 082
Soliditet %	51	55	52	49	43
Likviditet i %	279	422	383	285	214
Genomsnittlig skuldränta i %	1,50	1,73	1,70	2,07	2,42

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 977	0	3 971 020	450 275	214 692
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				214 692	-214 692
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			310 000	-310 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 221 767	1 221 767	
Årets resultat					-753 911
Belopp vid årets slut	78 977	0	3 059 253	1 576 734	-753 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 576 734
Årets resultat	-753 911

Summa till stämmans förfogande	822 823
---------------------------------------	----------------

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	822 823
--------------------------------	----------------

Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond	2020	2019
Årets resultat	-753 911	214 692
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-310 000	-310 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	1 221 767	221 967
Årets överskott	157 856	126 659

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställningar finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Domalder i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 550 597	2 394 403
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	7 409	0
Summa rörelseintäkter		2 558 006	2 394 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 580 151	-1 496 744
Planerat underhåll	Not 5	-1 221 767	-221 967
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-103 077	-69 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-373 249	-351 792
Summa rörelsekostnader		-3 278 244	-2 140 060
Rörelseresultat		-720 238	254 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 617	21 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-51 290	-60 651
Summa finansiella poster		-33 673	-39 651
Årets resultat		-753 911	214 692
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-310 000	-310 000
Disposition underhållsfond		1 221 767	221 967
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		911 767	-88 033
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		157 856	126 659

**Brf Domalder i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	3 342 889	4 038 493
Mark	Not 11	669 300	669 300
Markanläggningar	Not 12	353 228	0
Inventarier	Not 13	318 361	349 234
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	1 120 561	0
		<u>5 804 339</u>	<u>5 057 027</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 5 804 839 5 057 527

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	186	26 492
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 755 520	2 167 643
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	355	59 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>87 726</u>	<u>158 750</u>
		<u>1 843 787</u>	<u>2 412 759</u>

Kortfristiga placeringar Not 18 77 317 1 077 117

Kassa och bank Not 19 1 800 200

Summa omsättningstillgångar 1 922 905 3 490 076

Summa tillgångar**7 727 743 8 547 603**

DA M
HE

**Brf Domalder i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 20

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Fond för inre underhåll

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

78 977

78 977

3 059 253

3 971 020

3 138 230

4 049 997

1 576 734

450 275

-753 911

214 692

822 824

664 967

3 961 053

4 714 964

Not 21

2 158 650

2 265 250

2 158 650

2 265 250

Not 22

1 084 921

1 144 953

113 276

67 111

35 292

20 614

40 725

40 725

Not 23

18 428

8 641

Not 24

315 398

285 345

1 608 040

1 567 389

3 766 690

3 832 639

7 727 743**8 547 603**

**Brf Domalder i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-753 911	214 692
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	373 249	351 792
Kassaflöde från löpande verksamhet	-380 662	566 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	156 849	559 830
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	100 683	-94 841
Kassaflöde från löpande verksamhet	-123 130	1 031 473
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 120 562	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 120 562	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-166 632	-162 051
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-166 632	-162 051
Årets kassaflöde	-1 410 324	869 422
Likvida medel vid årets början	3 244 960	2 375 539
Likvida medel vid årets slut	1 834 637	3 244 960

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

RA
HE

**Brf Domalder i Borlänge****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 3,6-10 %
Markanläggningar 10%
Inventarier 6,7%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 222 146 kr. (1 222 146 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**Brf Domalder i Borlänge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 684 620	1 651 848
	Hyrer	274 183	266 710
	Övriga avgifter	448 560	448 560
	Övriga intäkter	191 012	66 675
	Bruttoomsättning	2 598 375	2 433 793
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-5 628	0
	Hyresbortfall	-42 150	-39 390
		2 550 597	2 394 403
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	7 409	0
		7 409	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	293 245	390 313
	Reparationer	130 529	77 790
	El	53 917	58 088
	Uppvärmning	287 818	324 480
	Vatten	129 823	124 697
	Sophämtning	126 769	110 981
	Övriga avgifter	152 056	137 898
	Förvaltningskostnader	129 038	148 631
	Fastighetsavgift	85 910	85 910
	Övriga driftskostnader	191 045	37 957
		1 580 151	1 496 744
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	385 247	0
	Underhåll gemensamma utrymmen	599 135	0
	Underhåll installationer	0	46 654
	Underhåll huskropp utvändigt	237 385	0
	Underhåll markytor	0	175 313
		1 221 767	221 967

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**Brf Domalder i Borlänge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	77 500	55 000
	Övriga arvoden	4 000	0
	Sociala kostnader	21 577	14 557
		103 077	69 557
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Om- och tillbyggnad	296 457	296 193
	Markanläggningar	45 919	24 726
	Inventarier	30 873	30 873
		373 249	351 792
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	17 617	21 000
		17 617	21 000
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	49 891	60 440
	Övriga finansiella kostnader	1 399	211
		51 290	60 651

18 m
lit
HE

**Brf Domalder i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 822 953	12 399 080
Årets nyanskaffning	0	423 873
Omklassificerat till markanläggning	-423 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 399 080	12 822 953
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 784 460	-8 463 541
Omklassificering	24 726	
Årets avskrivningar	-296 457	-320 919
Utgående avskrivningar	-9 056 191	-8 784 460
Bokfört värde	3 342 889	4 038 493
Taxeringsvärde för Domalde 5 i Borlänge. Värdeår 1947.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 800 000	19 800 000
Byggnad - lokaler	239 000	239 000
	20 039 000	20 039 000
Mark - bostäder hyreshus	6 600 000	6 600 000
Mark - lokaler	432 000	432 000
	7 032 000	7 032 000
Taxeringsvärde totalt	27 071 000	27 071 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	669 300	669 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 300	669 300
Bokfört värde	669 300	669 300
Not 12 Markanläggningar		
Omklassificering	423 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 873	0
Årets avskrivning	-24 726	
Omklassificering	-45 919	0
Utgående avskrivningar	-70 645	0
Bokfört värde	353 228	0

Handwritten signature and initials in blue ink.

**Brf Domalder i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	738 705	738 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	738 705	738 705
Ingående avskrivningar	-389 471	-358 598
Årets avskrivningar	-30 873	-30 873
Utgående avskrivningar	-420 344	-389 471
Bokfört värde	318 361	349 234
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 120 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 120 561	0
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	175 499	26 492
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-175 313	0
	186	26 492
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	355	7 806
Övriga fordringar	0	52 068
	355	59 874
Not 18 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	1 003 000
SHB fond	74 317	74 117
Placering	3 000	0
	77 317	1 077 117
Not 19 Kassa och bank		
Bankkonto	1 800	200
	1 800	200

DA
HE
HT

**Brf Domalder i Borlänge**

Noter		2020-12-31		2019-12-31		
Not 20	Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	0	78 977	3 971 020	450 275	214 692	
Omföring av årets resultat enligt årstämma				214 692	-214 692	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 221 767	1 221 767		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			310 000	-310 000		
Årets resultat					-753 911	
Belopp vid årets slut	0	78 977	3 059 253	1 576 734	-753 911	
Not 21	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	11898068	1,68%	2020-09-23	978 321	59 460
	Swedbank	2852367388	1,33%	2024-11-25	2 265 250	106 600
					3 243 571	166 060
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 158 650	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 418 087
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				9 688 700	9 688 700
	varav frigjorda					
	Summa ställda säkerheter				9 688 700	9 688 700
Not 22	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				166 060	166 626
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				918 861	978 327
					1 084 921	1 144 953
Not 23	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				17 282	8 641
	Källskatt				0	0
	Mervärdesskatt				1 146	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	0
					18 428	8 641
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				182 985	183 552
	Upplupna räntekostnader				2 260	2 569
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				130 153	99 224
					315 398	285 345
Not 25	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Brf Domalder i Borlänge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-05-24


Anders Thuresson


Lars Hedström


Conny Karlsson


Henric Einarsson


Daniel Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26


Martin Råman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domalder
Org.nr. 782600-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domalder för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Domalders 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 resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Domalder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningen förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domalder för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Domalder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

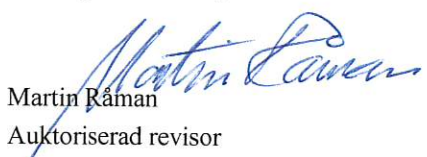
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borlänge den 26 maj 2021



Martin Råman

Auktoriserad revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Domalder i Borlänge



214

KR/KVM

SPARANDE



825

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



120

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



473

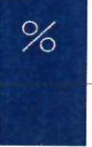
KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 259 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 825 kr/kvm	 Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	 Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 120 kr/kvm	 Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	 Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	 Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	 Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	 Ja eller nej
	Årsavgift 473 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.