



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Domherren



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 – skräddarsydd 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1945-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Smedjebacken.

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

Styrelsen

Margareta Linnéa Norström	Ordförande	
Elin Ulla Anita Norin	Ledamot	Avflyttad 2020
Sven Erik Bernhard Nyqvist	Ledamot	
Christian Gillis Porshage	Ledamot	
Nils Rågher Thelin	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Birgitta Thornberg	Ordinarie Extern	Hugos Redovisningsbyrå
--------------------	------------------	------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Domherren 5	1946	Smedjebacken

Fullvärdesförsäkring finns via Dalarnas Försäkringsbolag.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

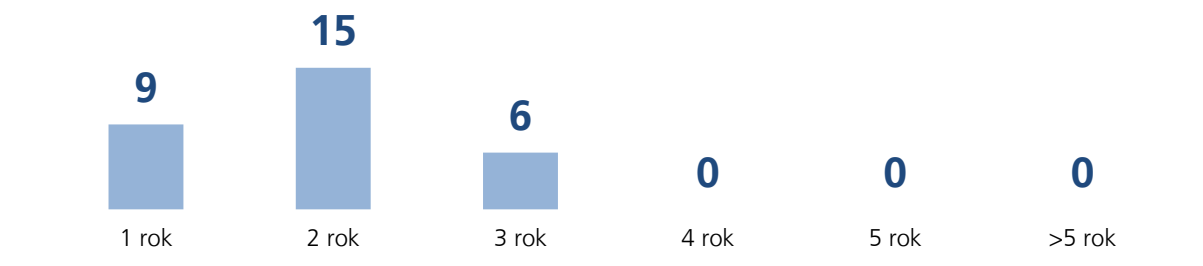
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 539 m², varav 1 539 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av värmeväxlare	2019
Byte av dörrar	2018
Reparation av kontor	2016
Montering av ett tredje glas i befintliga fönster	2013
Renovering av avloppssystem	2010
Renovering av elsystem	2009 - 2010
Omputsning av fasad	2002
Nya balkonger	2002
Planerat underhåll	År
Ev byte av rör i källaren	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

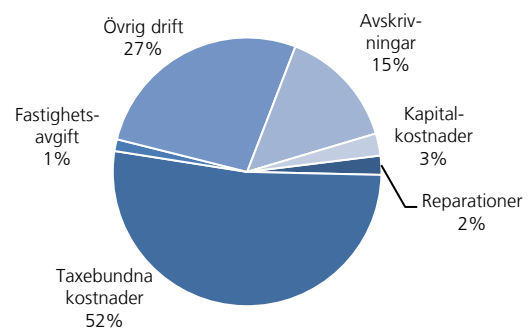
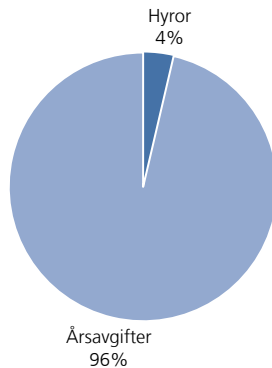
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Städning	Bergslagens Städservice
Snöskottning & sandning	Peter Nyqvist

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	441 382	597 385
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 185 691	1 149 410
Finansiella intäkter	11	9
Ökning av kortfristiga skulder	0	44 895
	1 185 702	1 194 314
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	719 017	1 152 551
Finansiella kostnader	23 774	26 237
Ökning av kortfristiga fordringar	5 548	8 777
Minskning av långfristiga skulder	162 752	162 752
Minskning av kortfristiga skulder	33 103	0
	944 193	1 350 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	682 890	441 382
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	241 508	-156 003

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	718	711	711
Lån/m ² bostadsrättsyta	740	846	952	1 058
Elkostnad/m ² totalyta	12	14	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	180	188	199	186
Vattenkostnad/m ² totalyta	75	79	70	69
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	17	19	32
Soliditet (%)	66	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	317	-155	-218	246
Nettoomsättning (tkr)	1 181	1 149	1 137	1 131

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 539 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	28 355	0	0	28 355
Fond för yttre underhåll	621 239	12 090	-320 050	929 199
S:a bundet eget kapital	649 594	12 090	-320 050	957 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 642 442	-12 090	164 694	1 489 838
Årets resultat	316 925	316 925	155 356	-155 356
S:a fritt eget kapital	1 959 367	316 925	320 050	1 334 482
S:a eget kapital	2 608 961	316 925	0	2 292 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	316 925
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 654 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 090
summa balanserat resultat	1 959 367

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 959 367
----------------------------------	------------------

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	1 181 190	1 148 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 501	600
Summa rörelseintäkter		1 181 715	1 149 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-614 836	-1 042 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 332	-74 478
Personalkostnader	Not 6	-32 849	-35 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 987	-125 986
Summa rörelsekostnader		-845 003	-1 278 537
RÖRELSERESULTAT		340 688	-129 128
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 774	-26 237
Summa finansiella poster		-23 763	-26 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		316 925	-155 356
ÅRETS RESULTAT		316 925	-155 356

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	3 174 658	3 286 912
Maskiner	Not 9	17 311	27 203
Inventarier	Not 10	8 186	12 025
Summa materiella anläggningstillgångar		3 200 154	3 326 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 200 154	3 326 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 552	5 552
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	348 697	291 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 882	27 884
Summa kortfristiga fordringar		388 131	325 120
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		345 233	161 188
Summa kassa och bank		345 233	161 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		733 364	486 308
SUMMA TILLGÅNGAR		3 933 518	3 812 448

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 355	28 355
Fond för yttre underhåll	Not 13	621 239	929 199
Summa bundet eget kapital		649 594	957 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 642 442	1 489 838
Årets resultat		316 925	-155 356
Summa fritt eget kapital		1 959 367	1 334 482
SUMMA EGET KAPITAL		2 608 961	2 292 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	976 492	1 139 244
Summa långfristiga skulder		976 492	1 139 244
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	162 752	162 752
Leverantörsskulder		59 874	95 672
Övriga skulder		360	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	125 080	122 385
Summa kortfristiga skulder		348 066	381 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 933 518	3 812 448

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Elanläggning	20 år	20 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år
stambyte	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 138 131	1 105 301
Hyror lokaler	6 240	6 060
Hyror parkering	30 388	28 877
Hyror förråd	217	2 525
Hyror reklamplats	6 240	6 060
Öresutjämning	-25	-13
	1 181 190	1 148 810

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	4 501	600
	4 501	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 000
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	19 760
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	35 620
	Snöröjning/sandning	2 853	18 763
	Städning entreprenad	63 124	48 100
	Städning enligt beställning	0	16 580
	Gård	11 338	1 255
	Serviceavtal	7 000	0
	Förbrukningsmateriel	1 490	761
		85 805	154 839
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 329	0
	Lås	7 505	586
	Installationer	1 212	0
	VVS	5 080	1 763
	Ventilation	0	25 125
	Elinstallationer	1 905	5 166
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	854	5 400
	Bredband	2 728	0
	Fönster	0	1 894
		20 613	39 934
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	320 050
		0	320 050
	Taxebundna kostnader		
	El	18 187	21 696
	Värme	277 265	289 099
	Vatten	115 547	121 126
	Sophämtning/renhållning	41 947	42 759
		452 945	474 680
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 884	28 228
	Kabel-TV	9 391	10 245
	Bredband	6 108	2 499
		43 383	40 972
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 090	12 090
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	614 836	1 042 565

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	6 875
	Föreningskostnader	0	1 584
	Styrelseomkostnader	152	0
	Fritids- och trivselkostnader	946	0
	Förvaltningsarvode	51 320	50 540
	Administration	5 649	3 020
	Konsultarvode	0	5 375
	Föreningsavgifter	0	4 940
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	0
		71 332	74 478

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	2 849	5 508
		32 849	35 508

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	34 597	34 597
	Förbättringar	77 658	77 658
	Maskiner	9 892	9 892
	Inventarier	3 840	3 840
		125 987	125 986

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 988 704	4 988 704
	Utgående anskaffningsvärde	4 988 704	4 988 704
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 701 791	-1 589 537
	Årets avskrivningar enligt plan	-112 255	-112 255
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 814 046	-1 701 791
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 174 658	3 286 912
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	55 000	55 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 244 000	3 244 000
	Taxeringsvärde mark	786 000	786 000
		4 030 000	4 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	4 030 000	4 030 000
		4 030 000	4 030 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 460	49 460
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 460	49 460
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 257	-12 365
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 891	-9 891
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 148	-22 256
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 312	27 204
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 465	105 465
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 465	105 465
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-93 440	-89 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 840	-3 840
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 280	-93 440
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 185	12 025

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	1 826	1 826	
	Skattefordran	4 289	4 289	
	Klientmedel hos SBC	337 657	280 194	
	Fordringar	4 925	5 375	
		348 697	291 684	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	33 882	27 884	
		33 882	27 884	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	929 199	1 254 634	
	Reservering enligt stadgar	12 090	12 090	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-320 050	-337 525	
	Vid årets slut	621 239	929 199	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,850 %	1 139 244	1 301 996	2022-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut	1 139 244	1 301 996	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-162 752	-162 752	
		976 492	1 139 244	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 325 484 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 830 000	2 830 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	24 000	30 000
	Sociala avgifter	7 541	9 426
	Ränta	176	201
	Avgifter och hyror	93 363	82 758
		125 080	122 385

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

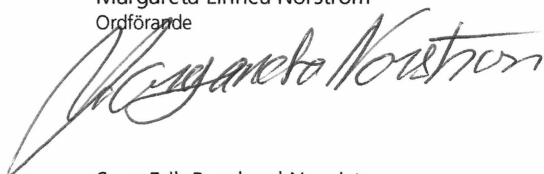
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

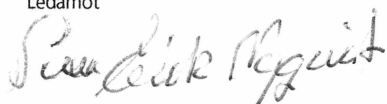
Styrelsens underskrifter

SMEDJEBACKEN den 31/3 2021

Margareta Linnéa Norström
Ordförande



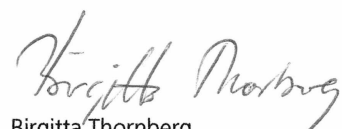
Sven Erik Bernhard Nyqvist
Ledamot



Nils Rågher Thelin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2021



Birgitta Thornberg
Extern revisor

~~Elin Ulla Anita Norin~~
~~Ledamot~~


Christian Gillis Porshage
Ledamot

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domherren

Org.nr 783800-0243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domherren för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Vid min revision:

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Domherren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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.

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

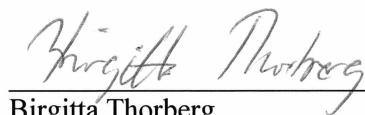
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika 4 maj 2021



Birgitta Thorberg
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 138 000	1 138 131	1 094 000
Hyror lokaler	6 000	6 240	6 000
Hyror parkering	29 000	30 388	25 000
Hyror förråd	0	217	2 000
Hyror reklamplats	6 000	6 240	6 000
Öresutjämning	0	-25	0
Övriga intäkter	0	4 501	0
	1 179 000	1 185 691	1 133 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	0	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-21 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-37 000	0	-35 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-2 853	-25 000
Städning entreprenad	-51 000	-63 124	-57 000
Städning enligt beställning	-12 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-3 000
Gård	-2 000	-11 338	-1 000
Serviceavtal	0	-7 000	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 490	-4 000
	-158 000	-85 805	-140 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-36 000	0	-27 000
Tvättstuga	0	-1 329	0
Lås	0	-7 505	0
Installationer	0	-1 212	0
VVS	0	-5 080	0
Elinstallationer	0	-1 905	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-854	0
Bredband	0	-2 728	0
	-36 000	-20 613	-27 000
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-18 187	-21 000
Värme	-301 000	-277 265	-319 000
Vatten	-122 000	-115 547	-109 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-41 947	-40 000
	-491 000	-452 945	-489 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-27 884	-58 000
Kabel-TV	-11 000	-9 391	-11 000
Bredband	-3 000	-6 108	0
	-44 000	-43 383	-69 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-13 000	-12 090	-12 090
	-13 000	-12 090	-12 090

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	-6 875	-8 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-152	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-946	0
Förvaltningsarvode	-54 000	-51 320	-52 000
Administration	-4 000	-5 649	-5 000
Föreningsavgifter	-5 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 040	-5 000
	-73 000	-71 332	-73 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	0	-1 000
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-2 849	-10 000
	-40 000	-32 849	-41 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-35 000	-34 597	-35 000
Förbättringar	-78 000	-77 658	-78 000
Maskiner	-10 000	-9 892	-10 000
Inventarier	-4 000	-3 840	-4 000
	-127 000	-125 987	-127 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-982 000	-845 003	-978 090
RÖRELSERESULTAT	197 000	340 688	154 910
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Övriga ränteintäkter	0	2	0
Låneräntor	-35 000	-22 933	-35 000
Övriga räntekostnader	0	-841	0
	-35 000	-23 763	-35 000
RESULTAT	162 000	316 925	119 910

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