



Årsredovisning för

Brf Domar 2

717600-2033

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens ⁸³~~84~~:e verksamhetsår

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och vid kontakt med din bank

CS
LH
114
✓
PC

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Domar n:r 2, 717600-2033, får härmed avge årsredovisning för 2020. Alla belopp redovisas i kronor, om inget annat anges.

Bostadsrättsföreningen. Not ¹

Bostadsrättsföreningen bildades 1937-02-01 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningens hus på tomten n:r 8 i kvarteret Domar i Uppsala, upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Domar n:r 2.

Bostadsrättsföreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) s k äkta bostadsrättsförening och registrerades 1937-02-01 hos Landsarkivet i Uppsala slott.

Föreningens första stadgar antogs 1937-02-01.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, som är en oberoende intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar i Sverige.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vid andrahandsuthyrningar tar föreningen ut en avgift på 10% per år av gällande prisbasbelopp per år.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiterar styrelsen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren. Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen beslutar.

Pantsättning

Vid pantsättning av lägenhet debiteras bostadsrättshavaren en avgift med 1% av gällande prisbasbelopp.

Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen beslutar.

Lägenhetsöverlåtelser under 2019

<u>Lgh</u>	<u>Ägare</u>	<u>Överlåten på</u>	<u>Tidpunkt för överlåtelse</u>
A3b	Linnea Idling	Erica Jenssen	2020-07-29
B2a	Birgitta Svensson dödsbo	Sara Brodin	2020-07-22
D2a	Bor och Julia Gregorcic	Karl Sahlin m fl	2020-02-27
D4	Monique Holmgren	Anton Viklund	2020-09-30

Vid lägenhetsöverlåtelser lämnar säljare nycklar till bostad och postfack direkt till köpare.

Styrelse, revisorer och övriga funktioner

Efter den senaste årsstämman 2020-04-28. Stämman genomfördes som telefonmöte pga den rådande Corona-pandemin i landet. och därefter konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordförande	Anders Gustafsson
Sekreterare	Karin Linder
Kassör	Lennart Hjorth
Ledamot	Monique Holmgren
Suppleant	Christina Skans
Revisor	Erling Strandberg Jennifer Olofsson
Revisorssuppleant	Terese Bergfors
Valberedning	Kristina Örtenhed Lena Edlund
Ansvariga fastighetsgruppen	Lennart Hjorth Diderick Velthoen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har genomfört 7 protokollförda styrelsemöten under året, samt därutöver ett stort antal informella möten.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

ComHem	Kabel-TV och Bredband
Uppsala Vatten & avfall	Vatten och sophämtning (organiskt)
RagnSells	Sophämtning (övrigt)
Vattenfall	Värme och El
Upplands Brandservice	Brandskydd
Siemens	Styr- och reglerutrustning för värme
Anticimex	Skadedjur
Hissbesiktningar i Sverige AB	Hissbesiktning (lyftbord)
Upplands tvätt och kylservice	Tvättmaskiner

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kvarngärdet 29:2 med adress Botvidsgatan 6 i stadsdelen Höganäs i Uppsala. Fastigheten består av en (1) byggnad och är uppförd 1937.

Fastigheten består ursprungligen av 38 lägenheter, varav 6 lägenheter är på olika sätt sammanslagna till totalt 32 lägenheter. Det finns 21 parkeringsplatser på gården.

Föreningen har 42 medlemmar.

Att föreningen har fler medlemmar än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Taxeringsvärde: 29 800 000, varav markvärde 15 000 000 och byggnadsvärde 14 800 000.

Total boyta 1 800 m²

Fastighetens areal: 3 890 m²

Fastigheten har fullvärdesförsäkring hos If.

CS
SH
K
P
MH

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättnnehavarna, samt att bostadsrättstillägg rekommenderas att tecknas av bostadsrättshavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå	3 stycken
1 rum och kök	8 stycken
2 rum och kök	9 stycken
3 rum och kök	7 stycken
4 rum och kök	3 stycken
5 rum och kök	2 stycken

Antal eldstäder en (1)

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att ett underhållsbehov finns på 1 000 000 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger då på 100 000 kr (56 kr per m²). Föreningen avsätter årligen medel för underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 april 2020, som på grund av rådande pandemi, genomfördes som telefonmöte.

Staketet utmed S:t Persgatan har renoverats och återställts till ursprungligt skick, varvid den stora syrenhäcken har ersattas av en blommande häck.

Den södra gaveln är utsatt för fuktskador efter renoveringen 2010. Föreningen har fortsatt bevaka problemet och under hösten ingått avtal för att under våren 2021 renovera gaveln.

Arbetet med att undersöka möjligheter och kostnader för eventuellt byte till säkerhetsdörrar, enligt uppdrag från årsstämman 2018, har fortgått under året.

Likaså har arbetet med att eventuellt anskaffa laddstolpar för bilar, enligt uppdrag från årsstämman 2019, fortgått under året.

OVK och Radonmätning har utförts under året, med godkända resultat.

Fastighetsskötsel och brandskydd

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel inklusive trappstädning sköts av de medlemmar som ingår i fastighetsgruppen. De medlemmar som deltar i fastighetsgruppen har en avgiftsreducering.

Ansvariga kontaktpersoner för fastighetsgruppen är Diderick Velthoen (6c) och Lennart Hjorth (6c).

Fastighetsgruppen har under året haft en avgiftsreducering på totalt 130 200 kr.

Brandskyddsarbete

Styrelsen har fortsatt brandskyddsarbetet med information om brandskydd och särskilt belyst vikten av att trapphus, källaren och vindar hålls fria från föremål, samt att brandvarnare kontrolleras regelbundet.

Brandsläckare finns i alla trappuppgångar på samtliga våningsplan, samt i källaren och på vindarna.

På vindarna finns även elektroniska brandvarnarsystem med varningssignal i trapphusen.

Källartrapporna har försetts med efterlysande skyltar för utrymning.

CS
LH
K A

Tidigare utfört underhåll och andra åtgärder av större omfattning

Inledningsvis eldades med torv och koks

Byte till vedeldning/koks	1940
Byte från koks till oljeeldning	1953
Enskild anskaffning av kylskåp	Under 1950-talet
Byte från gas- till elspisar	1960
Installation av centralantenn	1971
Byte från oljeeldning till fjärrvärme	1979
Tilläggsisolering/fasadrenovering	1983
Kabel-TV	1986
Byte av elledningar i lägenheterna (frivilligt)	1991
Fuktsäkring av grund	1994
Stamrenovering	1995
Ny tvättmaskin, lilla	1999
Installation av bredband	2000
Byte elinstallation på vindar	2000
Installation av nytt låssystem	2002
Byte av värmeväxlare för fjärrvärme	2004
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2005
Radonkontroll/mätning	2005
Förstärkning av elservisen till fastigheten	2005
Stamspolning	2006
Fastigheten energideklarerar, mkt gott resultat	2008
Barnsäkrat mangeln	2008
Målning av fönster och byte till isolerande ytterglas, samt montering av friskluftintag i fönsterram	2010
Renovering av balkonger	2010
Målning av golven i källaren	2010
Ny torktumlare	2011
Ny tvättmaskin, stora	2012
Postboxar installerades i trapphusen	2014
Renovering av tak, samt byte av trasiga takpannor	2015
Byte av värmepumpar	2015
Ytterdörrar målade	2016
Stamspolning	2017
Brandskyddsbesiktning	2018
Uppsättning av brandsläckare i trapphus	2019
Brandskyddsåtgärder i källare	2019
Införande av bredband med ComHem	2019
Energideklaration utförd	2019
Byte av låssystem i hela huset	2020
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2020
Radonkontroll/mätning	2020

Övrig verksamhet/medlemsarrangemang

Under tidig höst ordnade föreningen en surströmmingsfest och en allmän höstfest i trädgården. I anslutning till höstfesten genomfördes ett allmänt föreningsmöte.

1:a advent inbjöd föreningen till adventsglögg i trädgården, med stämningsfull belysning och eld. Glögg värmdes på gasolkök.

Föreningen har genomfört två städdagar och har även målat trädgårdsmöblerna med träolja.

4 nyhetsbrev har skickats ut till medlemmarna.

Julafton pryddes gården av marschaller från eftermiddag till framåt midnatt.

CS
EH
A
1111

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2020.
Föreningen tillämpar kvartalshyra.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift har erlagts med 44 661 kr (vilket innebär 1 395 kr per lägenhet).

Skulder till kreditinstitut

Spintablån uppgående till 1 275 989 kr à 1,49 %

Ränta	20 180 kr
Amortering	140 000 kr

Swedbanklån uppgående till 1 462 500 kr à 1,92 %

Ränta	28 980 kr
Amortering	75 000 kr

Lån per m² bostadsyta 1 739 kr

Resultatdisposition

Omsättning under verksamhetsåret

Inkomster och utgifter har balanserat på en summa av 1 642 236 kr med ett underskott på 130 729 kr.

Förslag avseende årets underskott och avsättningar

Av årets underskott 130 729 kr föreslås att 70 130 kr tas av tidigare balanserat överskott och resterande del 60 598 kr överförs i ny räkning.
125 000 kr avsättes till yttre reparationsfond

24 CS
K D

Balansräkning**2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar***Omsättningstillgångar*

Kassa	0:-	0:-
Bank ³⁾	945 456:59	913 509:88
Plusgiro	765 366:37	742 049:79
Div debitorer	67 886:22	66 134:22
Delsumma	1 778 709:18	1 721 693:89

Anläggningstillgångar

{Fastigheten (29 800 000)}	463 000:-	463 000:-
Fjärrvärmearläggning	76 200:-	76 200:-
Ombyggnad	1 137 200:-	1 137 200:-
Stambyte	3 447 040:50	3 447 040:50
Fönster- & balkongrenovering	2 250 000:-	2 250 000:-
Delsumma	7 373 440:50	7 373 440:50
Summa kronor:	9 152 149:68	9 095 134:39

Skulder och eget kapital*Kortfristiga skulder*

Diverse kreditorer	65 936:69	97 383:15
Förskottshyror	252 400:-	158 209:-

Långfristiga skulder

Inteckningslån	2 735 278:18	2 950 278:18
<i>Eget kapital</i>		

Medlemmarnas insatser	108 375:-	108 375:-
Medlemmarnas amorteringar	4 617 492:92	4 402 492:92
Reservfond	75 000:-	75 000:-
Yttre reparationsfond	1 358 265:26	1 233 265:26
Balanserat underskott	- 60 598:37	70 130:88

Summa kronor:	9 152 149:58	9 095 134:39
----------------------	---------------------	---------------------

Ställda panter: Fastighetsinteckning för 4 870 000:- är belånade för 2 735 278:18

Ansvarsförbindelser: Inga

Handwritten signatures:
B L
CH K

Resultaträkning 2020-01-01 - 2020-12-31

Intäkter

Medlemsavgifter	1 247 156:-
Bilplatsavgifter	28 350:-
Tvättavgifter	5 100:-
Inkomstränta	2 449:71
Bredband/Kabel-TV	121 440:-
Diverse inkomster	12 604:-
Skatteåterbäring	94 407:-
Årets underskott	130 729:25

Summa kronor: 1 642 235:96

Kostnader

Utgiftsräntor	49 160:-	
Fjärrvärme	240 410:42	
Skatter	164 785:-	
Försäkringar	63 941:-	
Vattenavgifter	92 776:-	
El-avgifter	41 587:25	
Sophämtning	65 822:-	
Förvaltning	71 990:-	
Reparationer, underhåll	364 562:00 ²⁾	
Bredband/Kabel-TV avgifter	118 553:-	
Diverse kostnader	32 471:29	1 302 235:96

Amorteringsfond	215 000:-	
Avsättning till reparationsfonden	125 000:-	340 000:-

Summa kronor 1 642 235:96

PH CS
de / MH

Noter

Not ¹ Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen är en liten förening med ett mindre antal medlemmar. Den har fungerat bra under många år och fungerar fortfarande bra tack vare de intresserade medlemmar vi har.

Att köpa en bostadsrätt innebär inte att man äger sin lägenhet, utan man äger en andel i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätten till sin lägenhet.

Att bo i bostadsrätt är ett mellanting mellan att hyra en lägenhet och att äga lägenheten. Det är föreningen som äger lägenheten, vilket kräver ett engagemang från de boende, så att föreningen fungerar bra.

Not ² Resultaträkning

Renovering av staketet	194 054:-
Södra gaveln	43 938:-
Trädgården	42 383:-
OVK	21 367:-
Olika serviceavtal	17 443:-
Taket plåtarbeten	11 684:-
Lås	11 665:-
Rörarbeten	8 268:-
Tvättstugan	5 131:-
Förbrukningsmaterial+övrigt	8 629:-
Summa	364 562:-

Not ³ Omsättningstillgångar

Varav 819 018:- vid SBAB och vid Swedbank 126 437:-

SH CS
K ✓
MA

Underskrifter



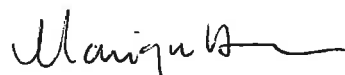
Anders Gustafsson
Ordf



Karin Linder
Skr



Lennart Hjorth
Kassör



Monique Holmgren
Ledamot



Christina Skans
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Erling Strandberg
Föreningens revisor



Jennifer Olofsson
Föreningens revisor