

Årsredovisning

för

BRF Domprosten

788000-0208

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för BRF Domprosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Eric Liljeström	Ordförande	2022
Eva Dahlberg	Styrelseledamot	2022
Mauri Mellenius	Styrelseledamot	2022
Björn Lindström	Styrelseledamot	2022
Anders Sjöström	Styrelseledamot	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

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

Ordinarie revisorer

Bo Ekdahl 2022

Valberedning

Valda t.o.m. årsstämman

John Erik Berg 2022
Birgitta Persson 2022

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Folkskolan 5 i Härnösands kommun. Byggnaderna uppfördes år 1956

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styresleansvar.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta m2
12	Lägenheter	980
6	Garage	

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB. Fastighetsskötsel har utförts av HSB.

Årets investeringar och underhåll

- * Under året har ventilationen åtgärdats i flera lägenheter. Det är gamla fel som har upptäckts i samband med nyinflyttning och deras lägenhetsrenovering. Föreningen får stå för denna kostnad.

Planerade investeringar och underhåll

- * Renovering av husfasader kommer att påbörjas under våren 2022. Föreningen har sökt bidrag och fått energieffektiviseringsstöd, som avsevärt kommer att minska totalkostnaden.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Med hänvisning till den pågående pandemin hölls årsmötet utomhus.

Den 29:e juni genomförde föreningen en städdag vilken efterföljdes av gemensamt fika.

Den vanligtvis återkommande julglöggen och medlemsmötet i december ställdes återigen in på grund av då rådande restriktionerna för att minimera risk för smittspridning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	651	634	626	605
Resultat efter finansiella poster	49	93	105	78
Balansomslutning	2 455	2 410	2 353	2 303
Soliditet (%)	32	31	27	23
Kassalikviditet (%)	160	76	377	283
Taxeringsvärde, tkr	4 096	4 096	4 096	3 390
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	599	592	582	572
Lån, kr/kvm	1 520	1 598	1 651	1 701

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 600	525 323	81 912	93 311	736 146
Disposition av föregående års resultat:		46 000	47 311	-93 311	0
Årets resultat				48 612	48 612
Belopp vid årets utgång	35 600	571 323	129 223	48 612	784 758

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	129 223
årets vinst	48 612
	177 835
disponeras så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	46 000
	131 835
	177 835

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	650 537	633 788
		650 537	633 788
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-32 086	-15 849
Fastighetsavgift/skatt	5	-12 778	-12 778
Driftkostnader	5	-382 386	-343 299
Övriga kostnader	5	-64 983	-58 061
Personalkostnader	6	-25 449	-24 965
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-65 629	-65 629
		-583 311	-520 581
Rörelseresultat		67 226	113 207
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-18 614	-19 896
Resultat efter finansiella poster		48 612	93 311
Resultat före skatt		48 612	93 311
Årets resultat		48 612	93 311

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 688 175	1 753 804
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	105 609	0
		1 793 784	1 753 804
Summa anläggningstillgångar		1 793 784	1 753 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		10 860	10 873
Övriga fordringar		724	1 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 636	14 145
		32 220	26 242
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	106 575	106 575
Kassa och bank		522 506	523 473
Summa omsättningstillgångar		661 301	656 290
SUMMA TILLGÅNGAR		2 455 085	2 410 094

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 600

35 600

Fond för yttre underhåll

571 324

525 324

606 924

560 924

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

129 223

81 911

Årets resultat

48 612

93 311

177 834

175 223

Summa eget kapital

784 758

736 146

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

1 256 300

816 030

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

263 630

749 600

Leverantörsskulder

42 697

16 734

Övriga skulder

1 060

1 031

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

106 640

90 553

Summa kortfristiga skulder

414 027

857 918

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 455 085

2 410 094

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

48 612

93 311

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

65 629

65 629

Betald skatt

561

175

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

114 802

159 115

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 491

-9 345

Förändring av leverantörsskulder

25 963

16 286

Förändring av kortfristiga skulder

-469 902

700 068

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-335 628

866 124

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-105 609

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

440 270

-752 800

Årets kassaflöde

-967

113 324

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

630 048

516 724

Likvida medel vid årets slut

629 081

630 048

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som föreningen lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Lån, kr/kvm

Total banksskuld genom total bostadsrättsyta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	2 371 000	2 371 000
	2 371 000	2 371 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	624 913	608 396
Hysesintäkter, garage	25 624	25 392
	650 537	633 788

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2021	2020
Reparationer och underhåll	32 086	15 849
	32 086	15 849

Not 5 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	37 652	38 054
Snö- och halkbekämpning	4 169	3 850
Utemiljö	672	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	6 400	0
	48 893	41 904
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	19 749	16 821
Uppvärmning	214 461	190 733
Vatten	48 509	46 703
Sophantering och återvinning	15 770	14 918
	298 489	269 175
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	23 911	21 164
Kabel TV och Internet	11 093	11 056
	35 004	32 220
Fastighetsavgift/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	12 778	12 778
	12 778	12 778

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	5 000	5 000
Redovisningstjänster/förvaltning	47 468	42 988
Övriga förvaltningskostnader	12 515	10 073
	64 983	58 061

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	18 146	18 056
	18 146	18 056
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	776	723
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 527	6 186
	7 303	6 909
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 449	24 965

Föreningen har en anställd lokalvårdare med en arbetstid om 8 timmar/månad.

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Avskrivningar på byggnader	65 629	65 629
	65 629	65 629

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	18 614	19 896
	18 614	19 896

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 355 769	3 355 769
Mark	193 366	193 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 549 135	3 549 135
Ingående avskrivningar	-1 795 331	-1 729 702
Årets avskrivningar	-65 629	-65 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 860 960	-1 795 331
Utgående redovisat värde	1 688 175	1 753 804
Taxeringsvärden byggnader	4 026 000	4 026 000
Taxeringsvärden lokaler	70 000	70 000
	4 096 000	4 096 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	105 609	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 609	0
Utgående redovisat värde	105 609	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
HSB	9 737	9 413
Tele2	2 855	2 773
Länsförsäkringar	1 964	1 959
Ekoni	6 080	0
	20 636	14 145

Not 12 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Lux korttidsräntefond	776,8440	106 575	106 575	113 062
		106 575	106 575	113 062

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Lån Stadshypotek 158545	0,98	2023-01-30	151 200	160 800
Lån Stadshypotek 156641	1,25	2023-01-30	451 200	464 000
Lån Stadshypotek 152284	1,33	2022-04-30	220 030	225 330
Lån Stadshypotek 160069	1,11	2021-09-30	697 500	715 500
			1 519 930	1 565 630
Kortfristig del av långfristig skuld			263 630	48 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstiut uppgå till 1 081 900 kr.

Lån som har slutförfallodatum 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	1 343	1 249
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	421	392
Upplupna avtalade försäkringsavgifter	0	380
Upplupna räntekostnader	1 423	1 208
Förutbetalda årsavgifter	50 172	41 693
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 281	45 631
	106 640	90 553

Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den

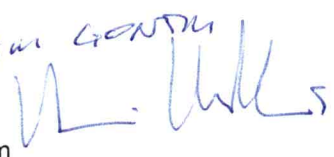


Eric Liljeström
Ordförande



Mauri Mellenius

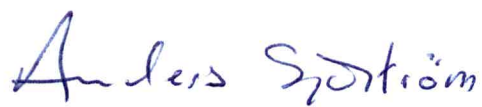
Björn Lindström



Björn Lindström



Eva Dahlberg



Anders Sjöström

Anders Sjöström

Min revisionsberättelse har lämnats

2022-07-20



Bo Ekdahl
Revisor

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Domprosten

Org.nr 788000-0208

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

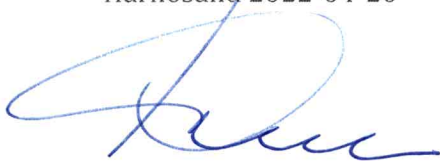
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
 -
 - att årets resultat behandlas i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand 2022-04-20



Bo Ekdahl

Föreningens externrevisor