

Årsredovisning

för

BRF Domprosten

788000-0208

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för BRF Domprosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Eric Liljeström	Ordförande	2021
Eva Dahlberg	Styrelseledamot	2021
Mauri Mellenius	Styrelseledamot	2021
Birgitta Persson	Styrelseledamot	2021
Sofia Pettersson	Styrelseledamot	2021

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

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

<i>Ordinarie revisorer</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Bo Ekdahl		2021
<i>Valberedning</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
John Erik Berg		2021
Fredrik Pettersson		2021

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 inga större underhållsåtgärder utförts.

Planerade investeringar och underhåll

* Renovering av husfasader planeras under 2021.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Med hänvisning till den pågående pandemin hölls årsmötet utomhus.

Den 23:e juni genomförde föreningen en städdag i juni vilken efterföljdes av gemensamt fika.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	634	626	605	595
Resultat efter finansiella poster	93	105	78	-11
Balansomslutning	2 410	2 353	2 303	2 292
Soliditet (%)	31	27	23	20
Kassalikviditet (%)	76	377	283	194
Taxeringsvärde, tkr	4 096	4 096	3 390	3 390
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	621	613	592	582
Lån, kr/kvm	1 598	1 651	1 701	1 747

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 600	479 323	23 223	104 689	642 835
Disposition av föregående års resultat:		46 000	58 689	-104 689	0
Årets resultat				93 311	93 311
Belopp vid årets utgång	35 600	525 323	81 912	93 311	736 146

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	81 911
årets vinst	93 311
	175 222
disponeras så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	46 000
	129 222
	175 222

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	633 788	626 349
Övriga intäkter	3	0	4 800
		633 788	631 149
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-15 849	-2 000
Fastighetsavgift/skatt	5	-12 778	-12 778
Driftkostnader	5	-343 299	-347 075
Övriga kostnader	5	-58 061	-53 249
Personalkostnader	6	-24 965	-20 923
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-65 629	-68 145
		-520 581	-504 170
Rörelseresultat		113 207	126 980
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-19 896	-22 291
Resultat efter finansiella poster		93 311	104 689
Resultat före skatt		93 311	104 689
Årets resultat		93 311	104 689

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 753 804	1 819 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		10 873	11 048
Övriga fordringar		1 224	1 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14 145	4 800
		26 242	17 072
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	106 575	106 575
<i>Kassa och bank</i>			
		523 473	410 149
Summa omsättningstillgångar			
		656 290	533 796
SUMMA TILLGÅNGAR			
		2 410 094	2 353 229

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 600

35 600

Fond för yttre underhåll

525 324

479 324

560 924

514 924

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

81 911

23 223

Årets resultat

93 311

104 689

175 223

127 911

Summa eget kapital

736 146

642 835

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

816 030

1 568 830

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

749 600

48 900

Leverantörsskulder

16 734

448

Övriga skulder

1 031

957

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

90 553

91 259

Summa kortfristiga skulder

857 918

141 564

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 410 094

2 353 229

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

93 311

104 689

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

65 629

68 145

Betald skatt

175

2 342

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

159 115

175 176

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 345

-4 800

Förändring av leverantörsskulder

16 286

70

Förändring av kortfristiga skulder

700 068

-5 496

Kassaflöde från den löpande verksamheten

866 124

164 950

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-752 800

-48 900

Årets kassaflöde

113 324

116 050

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

516 724

400 674

Likvida medel vid årets slut

630 048

516 724

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:

Stomme & grund	50 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	40 år
Värme	50 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Sanitet	50 år
Innerdörrar	50 år
Restpost	50 år
Garageportar	50 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner & inventarier	5 år

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, uträngas 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 prövas 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 inkomstlaget 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 371 000	2 371 000
	2 371 000	2 371 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Arsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	608 396	600 957
Hysesintäkter, garage	25 392	25 392
	633 788	626 349
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	0	4 800
	0	4 800

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2020	2019
Reparationer och underhåll	15 849	1 851
Reparationer tvättstuga	0	149
	15 849	2 000

Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	38 054	36 899
Snö- och halkbekämpning	3 850	7 694
Utemiljö	0	734
	41 904	45 327
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	16 821	15 672
Uppvärmning	190 733	198 303
Vatten	46 703	40 899
Sophantering och återvinning	14 918	14 969
	269 175	269 843
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	21 164	21 074
Kabel TV och Internet	11 056	10 830
	32 220	31 904

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	42 988	43 176
Övriga förvaltningskostnader	10 073	5 073
	58 061	53 249

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	18 056	15 734
	18 056	15 734
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	723	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 186	5 189
	6 909	5 189
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	24 965	20 923

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

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnader	65 629	65 629
Avskrivningar på inventarier och verktyg	0	2 516
	65 629	68 145

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	19 896	22 224
Övriga räntekostnader	0	67
	19 896	22 291

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 355 769	3 355 769
Mark	193 366	193 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 549 135	3 549 135
Ingående avskrivningar	-1 729 702	-1 664 073
Årets avskrivningar	-65 629	-65 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 795 331	-1 729 702
Utgående redovisat värde	1 753 804	1 819 433
Taxeringsvärden byggnader	4 026 000	4 026 000
Taxeringsvärden lokaler	70 000	70 000
	4 096 000	4 096 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Hemab	0	4 800
HSB	9 413	0
Comhem	2 773	0
Länsförsäkringar	1 959	0
	14 145	4 800

Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Lux korttidsräntefond	776,8440	106 575	106 575	112 899
		106 575	106 575	112 899

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Lån Stadshypotek 158545	0,98	2023-01-30	160 800	176 800
Lån Stadshypotek 156641	1,25	2023-01-30	464 000	476 800
Lån Stadshypotek 152284	1,33	2022-04-30	225 330	230 630
Lån Stadshypotek 153360	1,21	2021-09-30	715 500	733 500
			1 565 630	1 617 730
Kortfristig del av långfristig skuld			749 600	48 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstiut uppgå till 1 317 930 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	1 249	0
Beräkn upplupna sociala avgifter	392	0
Upplupna avtalade försäkringsavgifter	380	0
Upplupna räntekostnader	1 208	1 904
Förutbetalda årsavgifter	41 693	42 674
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 631	46 681
	90 553	91 259

Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 2021-05-11


Eric Liljestrom
Ordförande


Mauri Mellenius


Birgitta Persson


Eva Dahlberg


Sofia Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats


Bo Ekdahl
Revisor

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Domprosten

Org.nr 788000-0208

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2021-05-04



Bo Ekdahl

Föreningens externrevisor