



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Domarebacken 4-16



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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](http://www.sbc.se)



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Domarebacken 4-16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

#### Styrelsen

Amela Harambasic	Ordförande
Remberto Adam Belcourt Rodriguez	Ledamot
Diren Taylan Dag	Ledamot
Vasiliki Georgiadi	Ledamot
Daniel Mwaura Njuguna	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Micaela Karlström	Ordinarie Extern	Allegretto Revision
-------------------	------------------	---------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.  
Extra föreningsstämma hölls 2020-08-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Albyberget 12 och 13	2018	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 2 flerbostadshus.

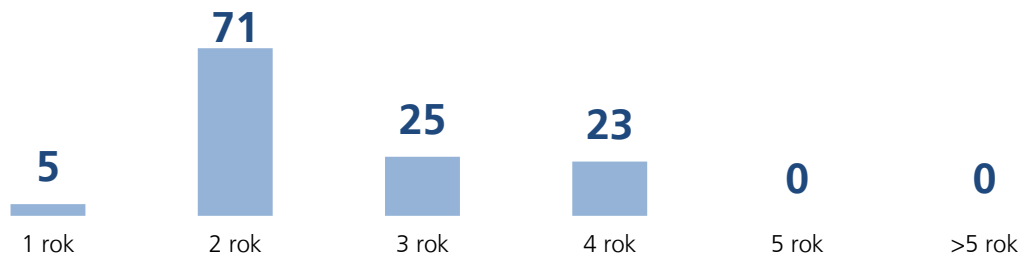
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 023 m<sup>2</sup>, varav 8 840 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 183 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt samt 40 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan 1  
Tvättstugan 2  
Föreningslokal  
Cykelrum  
Cykelrum

### Kommentar

Domarebacken 8  
Domarebacken 14  
Domarebacken 4  
Domarebacken 4 - gård  
Domarebacken 14 - gård

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
3 stammar kvarstår	2020	Domarebacken 4, 6 och 8
Relining	2019	2019-2020 Hembla kommer att genomföra relining av fastigheten, enligt avtal vid kontraktsskrivning. När överlåtelsen skedde.



Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av lysrörsarmaturer	2019	Utbyte av gamla lysrörsarmaturer, till energisnålare alternativ.
Renovering av tvättstugor	2020	Domarebacken 8 och 14. Hel målning utav tak samt väggar, byte av innerdörrar, klinkers på golv i tvättstuga 14
Renorening av grovsoprummen	2020	Domarebacken 10 och 12
Byte av tvättmaskiner	2020	Inköp av tvättmaskiner i tvättstugan 2 - Domarebacken 14
OVK	2021	OVK kontroll måste utföras under 2021
Uppfriskning av ingångarna,	2021	Entré partier, dörrar samt ingångarna kommer att målas om och uppfräschas

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tekniskförvaltning	SBC
Ekonomiskförvaltning	SBC

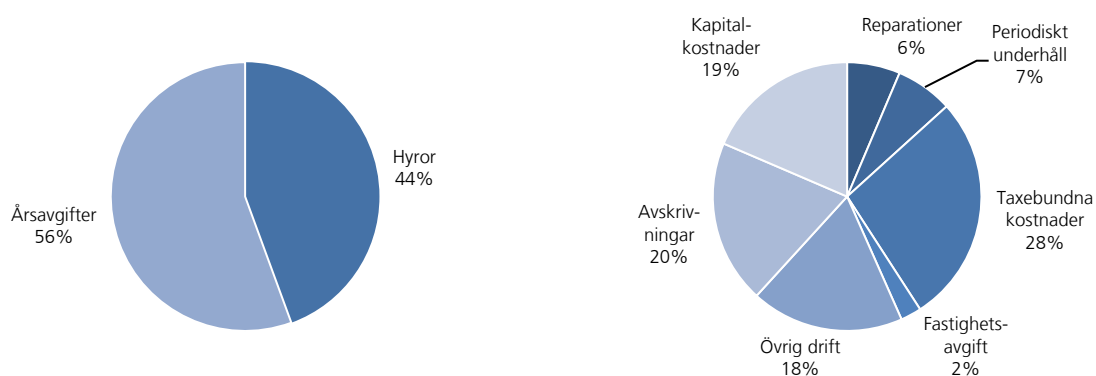
### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 659 392</b>	<b>8 365 813</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 962 845	7 087 969
Finansiella intäkter	18 045	1 515
Medlemsinsatser	4 669 900	8 262 620
Ökning av långfristiga skulder	0	86 996 265
Ökning av kortfristiga skulder	10 173 442	0
	<b>21 824 231</b>	<b>102 348 369</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 448 202	4 420 826
Finansiella kostnader	1 335 251	1 784 198
Ökning av materiella anläggningstillgångar	13 535 179	8 235 904
Ökning av kortfristiga fordringar	160 327	51 598
Minskning av långfristiga skulder	4 754 800	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 149 582
	<b>24 233 760</b>	<b>98 642 109</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 249 864</b>	<b>11 659 392</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 409 528</b>	<b>3 293 579</b>

\*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

Utförd relining under första halvåret

Renovering av tvättstugor: Domarebacken 8 och 14. Hel målning utav tak samt väggar, byte av innerdörrar, klinkers på golv i tvättstuga 14

Byt av samtliga tvättmaskiner -Domarebacken 14

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st  
Överlåtelse under året: 19 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99  
Tillkommande medlemmar: 26  
Avgående medlemmar: 21  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	438	437	51	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	16 765	17 473	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 303	9 841	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	25	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	102	73	6	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	49	1	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	148	198	5	0
Soliditet (%)	50	50	48	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-220	-533	-1 614	0
Nettoomsättning (tkr)	6 963	7 088	264	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 840 m<sup>2</sup> bostäder och 183 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	108 630 770	4 269 723	0	104 361 047
Upplåtelseavgifter	1 075 949	400 177	0	675 772
Fond för yttre underhåll	5 312 441	79 361	-945 520	6 178 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>115 019 160</b>	<b>4 749 261</b>	<b>-945 520</b>	<b>111 215 419</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 047 993	-79 361	412 252	-16 380 885
Årets resultat	-220 292	-220 292	533 268	-533 268
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-16 268 285</b>	<b>-299 653</b>	<b>945 520</b>	<b>-16 914 152</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>98 750 875</b>	<b>4 449 608</b>	<b>0</b>	<b>94 301 267</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-220 292
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 968 633
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 361
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 268 286</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

496 613
<b>-15 771 673</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 962 842	7 087 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 962 845</b>	<b>7 087 969</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 554 137	-3 636 881
Övriga externa kostnader	Not 5	-769 742	-686 097
Personalkostnader	Not 6	-124 323	-97 848
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 417 728	-1 417 728
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 865 930</b>	<b>-5 838 554</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 096 915</b>	<b>1 249 415</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 045	1 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 335 251	-1 784 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 317 206</b>	<b>-1 782 683</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-220 292</b>	<b>-533 268</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-220 292</b>	<b>-533 268</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,12	189 615 588
		177 498 136
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>189 615 588</b>	<b>177 498 136</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>189 615 588</b>	<b>177 498 136</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	83 567	101 598
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 251 123
		4 021 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 334 690</b>	<b>4 122 798</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	7 177 099	7 638 192
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 177 099</b>	<b>7 638 192</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 511 789</b>	<b>11 760 990</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>199 127 377</b>	<b>189 259 127</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		109 706 719	105 036 819
Fond för yttre underhåll	Not 10	5 312 441	6 178 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 019 160</b>	<b>111 215 419</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 047 993	-16 380 885
Årets resultat		-220 292	-533 268
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 268 285</b>	<b>-16 914 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>98 750 875</b>	<b>94 301 267</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	46 111 893	86 996 265
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 111 893</b>	<b>86 996 265</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 129 572	0
Leverantörsskulder		72 003	716 074
Skatteskulder		363 164	178 358
Övriga skulder		16 907 363	6 326 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	792 507	740 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54 264 609</b>	<b>7 961 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 127 377</b>	<b>189 259 127</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 868 303	3 865 692
Hyror bostäder	3 068 026	3 197 586
Hyror förråd	22 324	28 372
Hysesrabatt	-3 680	-3 680
Avgift andrahandsuthyrning	7 870	0
Öresutjämning	0	-3
	<b>6 962 842</b>	<b>7 087 967</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	3	2
	<b>3</b>	<b>2</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 523
	Fastighetsskötsel beställning	92 256	68 172
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 426	0
	Snöröjning/sandning	18 613	7 875
	Städning entreprenad	23 188	5 625
	Städning enligt beställning	8 313	1 631
	Hissbesiktning	18 375	0
	Garage/parkering	0	79
	Serviceavtal	28 538	26 552
	Förbrukningsmateriel	43 056	6 407
	Störningsjour och larm	5 240	6 084
	Brandskydd	0	32 498
	Fordon	500	0
		<b>269 503</b>	<b>160 821</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	93 623	25 539
	Hyreslägenheter	57 235	0
	Brf Lägenheter	17 254	2 506
	Gemensamma utrymmen	4 806	0
	Tvättstuga	29 814	30 541
	Sophantering/återvinning	0	2 263
	Entré/trapphus	0	32 965
	Lås	20 580	135 714
	VVS	48 698	75 011
	Värmeanläggning/undercentral	1 673	18 325
	Ventilation	20 000	44 583
	Elinstallationer	23 358	31 671
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	22 558
	Bredband	6 951	0
	Hiss	93 308	87 461
	Fönster	14 763	2 978
	Skador/klotter/skadegörelse	17 374	2 450
	Vattenskada	7 071	0
		<b>456 508</b>	<b>514 565</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	413 000
	Tvättstuga	253 802	66 188
	Entré/trapphus	0	42 500
	Lås	0	110 813
	VVS	242 811	24 031
	Elinstallationer	0	285 263
	Fönster	0	3 725
		<b>496 613</b>	<b>945 520</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	363 769	226 295
Värme	919 957	661 081
Vatten	463 028	442 948
Sophämtning/renhållning	228 192	330 489
Grovsopor	7 700	17 716
	<b>1 982 646</b>	<b>1 678 529</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	154 889	149 666
Bredband	9 172	9 422
	<b>164 061</b>	<b>159 088</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>184 806</b>	<b>178 358</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 554 137</b>	<b>3 636 881</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	9 201	4 276
	Medlemsinformation	1 600	0
	Tele- och datakommunikation	3 000	0
	Juridiska åtgärder	47 542	107 876
	Inkassering avgift/hyra	0	1 113
	Hyresförluster	490	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 555	0
	Föreningskostnader	12 064	2 800
	Studieverksamhet	5 875	0
	Förvaltningsarvode	437 312	430 532
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 188
	Administration	46 505	93 562
	Korttidsinventarier	13 830	0
	Konsultarvode	164 768	33 751
		<b>769 742</b>	<b>686 097</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	94 600	74 400
	Kostnadsersättningar	0	74
	Sociala kostnader	29 723	23 374
		<b>124 323</b>	<b>97 848</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 417 728	1 417 728
		<b>1 417 728</b>	<b>1 417 728</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	178 915 864	170 267 279
	Nyanskaffningar	13 535 179	8 648 585
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>192 451 043</b>	<b>178 915 864</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 417 728	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 417 728	-1 417 728
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 835 455</b>	<b>-1 417 728</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>189 615 588</b>	<b>177 498 136</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 143 104	37 143 104
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	59 454 000	59 454 000
	Taxeringsvärde mark	19 907 000	19 907 000
		<b>79 361 000</b>	<b>79 361 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	78 600 000	78 600 000
	Lokaler	761 000	761 000
		<b>79 361 000</b>	<b>79 361 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	178 358	0
	Klientmedel hos SBC	2 072 765	4 021 200
		<b>2 251 123</b>	<b>4 021 200</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	6 178 600	6 100 000
	Reservering enligt stadgar	79 361	78 600
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-945 520	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 312 441</b>	<b>6 178 600</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Danske Bank	1,690 %	26 111 893	26 981 893	2025-03-31
Danske Bank	1,490 %	20 000 000	20 000 000	2023-01-31
Danske Bank	1,410 %	20 000 000	20 000 000	2021-03-31
Danske Bank	1,470 %	16 129 572	20 014 372	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>82 241 465</b>	<b>86 996 265</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 129 572	0	
		<b>46 111 893</b>	<b>86 996 265</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 891 465 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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	132 066	37 466
	Sociala avgifter	41 495	11 772
	Ränta	60 311	41 244
	Avgifter och hyror	558 635	583 600
	Tvättstuga	0	66 188
		<b>792 507</b>	<b>740 270</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NORSBORG den 06 / 06 2021

*Amela Harambasic*

Amela Harambasic  
Ordförande

Remberto Adam Belcourt Rodriguez  
Ledamot

*Diren Das*

Diren Taylan Dag  
Ledamot



Vasiliki Georgiadi  
Ledamot

*Daniel Njuguna*

Daniel Mwaura Njuguna  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Micaela Karlström  
Auktoriserad revisor

*DD*  
*Diren Das*  
*Daniel Njuguna*

---

## Styrelsens underskrifter

---

NORSBORG den 6/6 2021

Amela Harambasic  
Ordförande



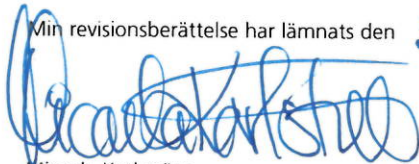
Remberto Adam Belcourt Rodriguez  
Ledamot

Diren Taylan Dag  
Ledamot

Vasiliki Georgiadi  
Ledamot

Daniel Mwaura Njuguna  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/6 2021



Micaela Karlström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domarebacken 4-16

Org.nr 769635-0755

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domarebacken 4-16 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 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 föreningen 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 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 beslut har 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 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 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och





inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Domarebacken 4-16 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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

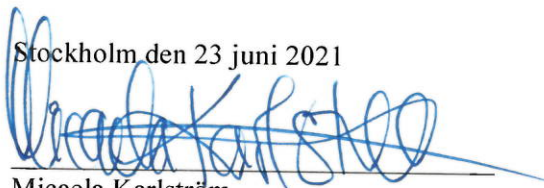
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. 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.

Stockholm den 23 juni 2021



Micaela Karlström  
Auktoriserad revisor

# 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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](http://www.sbc.se)