



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Domino i Gustavsberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2072.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Porslinshusens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 45 procent. Samfälligheten förvaltar undercentral, gemensamhetsytor utomhus, garaget.

Styrelsen

Olle Stövander	Ordförande	
Daniel Knudsen	Ledamot	
Ann Lake	Ledamot	
Thomas Otterberg	Ledamot	
Paula Solana	Ledamot	Slutade 20220630
Veronica Weström	Ledamot	
Jennifer Edin	Suppleant	Slutade 20220630
Linnéa Engholm	Suppleant	
Hanne Fellke	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Svensson	Ordinarie Extern	Sund Affärsbyrå AB
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Harriet Dickson	Sammankallande
Helena Nordenberger	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:491	2017	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 1 flerbostadshus.

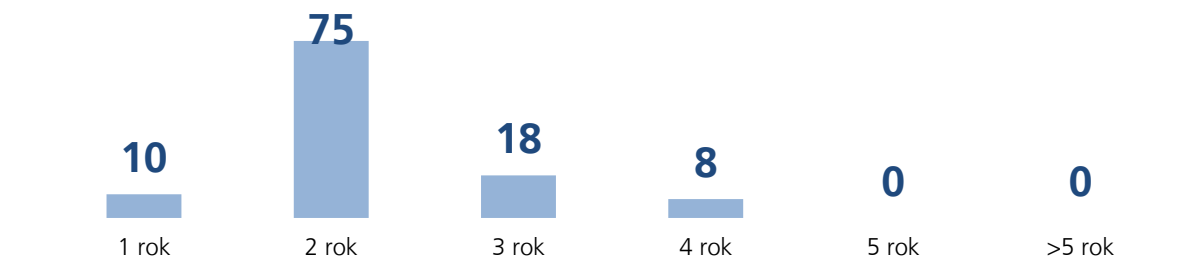
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 866 m², varav 6 188 m² utgör boyta och 1 678 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Innergården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Oljning av trädäck	2023	
Målning mellanväggar uteplatser	2023	
Säkerhetsbesiktning tak säkerhet	2023	Görs tillsammans med 5 års besiktningen
OVK	2023	
Kontroll brandvarnare	2023	
Spolning avloppsstammar	2027	
Smörjning justering av fönster	2027	
Målning fasadsockel	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Trapphusstädning	Städpoolen Scandinavia AB
Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel AB
Garage	Parkando
Hiss	Kone
Förbrukning Varmvatten	Infometric AB
Internet/TV/Telefoni	Tele 2 (ComHem)
Försäkring	NordEuropa
Kontroll av hissar	Kiwa Inspecta AB
El	EOn
Brandskydd	Brandsäkra AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Underhållsplan	Planima
Sanering av fiskmåsar	Fågelgruppen AB
Elnätsavtal	Vattenfall AB
Växelpaket porttelefon	Telavox

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

- Föreningens ekonomi är god!

- Tyvärr hanns det inte med att se över den långsiktiga budgeten men förhoppningen är att det ska göras under 2023.

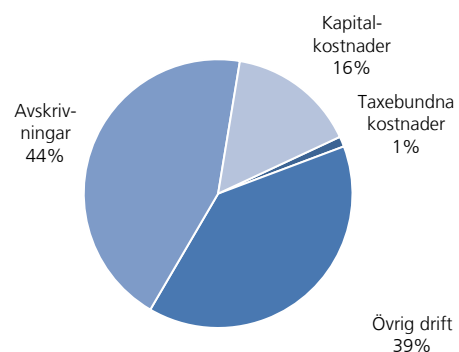
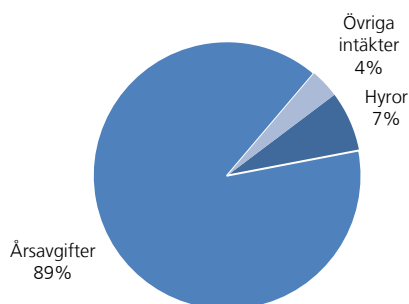
- Styrelsen har förhandlat med banken och fått bra villkor på våra konton i banken

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 046 677	2 911 860
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 375 640	5 346 251
Finansiella intäkter	12 510	241
Minskning kortfristiga fordringar	293 426	35 721
	5 681 576	5 382 214
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 679 663	2 970 858
Finansiella kostnader	991 080	809 184
Ökning av materiella anläggningstillgångar	247 500	0
Minskning av långfristiga skulder	440 000	440 000
Minskning av kortfristiga skulder	306 125	27 355
	4 664 367	4 247 397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 063 886	4 046 677
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 017 209	1 134 817

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Budget för 2023 tagen i december, ingen höjning av avgifter
- Omförhandling av två av våra lån gjordes
- Vi omplacerade delar av vårt underhållskonto till bättre räntebärande konton då pengarna inte ska användas i närtid
- Avtal förlängda med diverse leverantörer
- Enkät till medlemmarna gällande 5-årsbesiktning
- Beslut om att göra en "förbesiktning" då många av punkterna i enkäten inte bedömdes som besiktningsanmärkningar
- Avtalet med SBC sades upp
- Offerter från fyra olika ekonomiska förvaltare togs in och bearbetades
- Beslut togs om att fortsätta med SBC som ekonomisk förvaltare
- Beslut togs om att inpassering genom entréerna skulle ske med "blipparna". Låscylindrarna omprogrammerades
- Beslut togs om nytt elavtal med rörlig del togs i september (Eon)
- Beslut togs om att sätta upp brytskydd på samtliga vindsdörrar togs i september
- Beslut togs om att gå över till Boappa som plattform för info och kommunikation
- Boappa lanserades under december
- Styrelsen missnöjd med nuvarande städbolag fyra offerter ska tas in och jämföras
- Frågan om inglasning av balkonger bordlades till 2023
- Arbetet med Hållbarhetsplan för föreningen bordlades till 2023
- Vi har fått okay på Kommunens miljöplan dock finns det några punkter som vi ska se över under 2023
- Samfälligheten jobbar med vidare med projektet laddstolpar
- Samfälligheten jobbar med förnyande av trädgården
- Samfälligheten arbetar med att ta fram en underhållsplan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	775	775	772
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 728	12 799	12 870	13 022
Elkostnad/m ² totalyta	10	8	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	103	109	105
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 112	-1 242	-1 110	-980
Nettoomsättning (tkr)	5 371	5 344	5 339	5 443

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 188 m² bostäder och 1 678 m² lokaler.

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	230 000 000	0	0	230 000 000
Upplåtelseavgifter	43 115 000	0	0	43 115 000
Fond för yttre underhåll	881 801	185 640	0	696 161
S:a bundet eget kapital	273 996 801	185 640	0	273 811 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 319 703	-185 640	-1 241 850	-3 892 213
Årets resultat	-1 111 518	-1 111 518	1 241 850	-1 241 850
S:a fritt eget kapital	-6 431 221	-1 297 158	0	-5 134 063
S:a eget kapital	267 565 580	-1 111 518	0	268 677 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 111 518
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 134 062
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 640
summa balanserat resultat	-6 431 220

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 431 220
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 371 215	5 343 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 426	2 585
Summa rörelseintäkter		5 375 640	5 346 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 286 358	-2 573 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 591	-226 000
Personalkostnader	Not 6	-182 713	-170 908
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 828 926	-2 808 301
Summa rörelsekostnader		-5 508 589	-5 779 159
RÖRELSERESULTAT		-132 948	-432 908
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 510	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 080	-809 184
Summa finansiella poster		-978 570	-808 943
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 111 518	-1 241 850
ÅRETS RESULTAT		-1 111 518	-1 241 850

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	341 602 445	344 183 871
Summa materiella anläggningstillgångar	341 602 445	344 183 871
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	341 602 445	344 183 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 091	793
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 147 521	3 290 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	129 352	458 097
Summa kortfristiga fordringar	4 288 964	3 749 332
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	942 794	758 644
Summa kassa och bank	942 794	758 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 231 759	4 507 976
SUMMA TILLGÅNGAR	346 834 204	348 691 847

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		273 115 000	273 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	881 801	696 161
Summa bundet eget kapital		273 996 801	273 811 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 319 703	-3 892 213
Årets resultat		-1 111 518	-1 241 850
Summa fritt eget kapital		-6 431 221	-5 134 063
SUMMA EGET KAPITAL		267 565 580	268 677 098
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	64 987 500	58 060 000
Summa långfristiga skulder		64 987 500	58 060 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 772 500	21 140 000
Leverantörsskulder		45 488	333 812
Skatteskulder		5 427	25 899
Övriga skulder		30 749	30 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	426 960	424 343
Summa kortfristiga skulder		14 281 124	21 954 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 834 204	348 691 847

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 795 680	4 795 680
Hyror garage moms	391 037	392 940
Vattenintäkter moms	25 540	0
Varmvattenintäkter	109 616	120 291
Överlåtelse/pantsättning	37 916	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 073	34 432
Öresutjämning	353	323
	5 371 215	5 343 666

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 426	2 585
	4 426	2 585

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 983	51 250
	Fastighetsskötsel beställning	10 235	13 068
	Städning entreprenad	88 716	85 648
	Städning enligt beställning	0	2 438
	Mattvätt/Hyrmattor	13 675	23 455
	Hissbesiktning	7 544	7 494
	Myndighetstillsyn	6 000	33 125
	Gemensamma utrymmen	3 634	0
	Gård	0	55
	Serviceavtal	89 030	34 370
	Förbrukningsmateriel	14 242	260
	Teleport/hissanläggning	448	13 125
	Störningsjour och larm	0	2 948
	Brandskydd	45 657	40 908
		323 164	308 143
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	12 069	0
	Entré/trapphus	7 300	3 578
	Lås	41 229	698
	Ventilation	0	5 500
	Elinstallationer	0	9 913
	Hiss	0	3 318
	Tak	0	3 003
	Skador/klotter/skadegörelse	1 603	1 713
		62 201	27 723
	Taxebundna kostnader		
	El	76 067	62 010
	Gas	2 246	0
		78 313	62 010
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 341	82 631
	Samfällighetsavgift	1 459 462	1 832 388
	Kabel-TV	246 458	237 156
		1 794 261	2 152 175
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 420	23 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 286 358	2 573 950

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 415	0
	Tele- och datakommunikation	2 053	3 352
	Inkassering avgift/hyra	1 992	1 023
	Hysesförluster	60	1
	Övriga förluster	0	25 973
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	0
	Föreningskostnader	1 680	3 220
	Styrelseomkostnader	6 238	6 333
	Fritids- och trivselkostnader	2 380	2 744
	Studieverksamhet	1 250	3 750
	Förvaltningsarvode	103 570	108 397
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 163
	Administration	60 027	4 709
	Konsultarvode	12 675	65 334
		210 591	226 000
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	146 500	131 684
	Sociala kostnader	36 213	39 224
		182 713	170 908
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 808 301	2 808 301
	Förbättringar	20 625	0
		2 828 926	2 808 301

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	354 715 000	354 715 000
	Nyanskaffningar	247 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	354 962 500	354 715 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 531 129	-7 722 828
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 828 926	-2 808 301
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 360 055	-10 531 129
	Planenligt restvärde vid årets slut	341 602 445	344 183 871
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 884 900	73 884 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	145 842 000	103 390 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	27 000 000
		179 842 000	130 390 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	177 000 000	128 000 000
	Lokaler	2 842 000	2 390 000
		179 842 000	130 390 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	23 988	2 409
	Klientmedel hos SBC	3 066 364	2 237 821
	Fordringar	2 442	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		4 147 521	3 290 442
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna ränteintäkter	7 730	0
	Porslinshusens samfällighetsförening	121 622	458 097
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	0
		129 352	458 097
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	696 161	510 521
	Reservering enligt stadgar	185 640	185 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	881 801	696 161

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,990 %	15 000 000	15 000 000	2025-03-30
Handelsbanken	1,080 %	14 437 500	14 587 500	2024-03-30
Handelsbanken	0,740 %	15 000 000	15 000 000	2026-03-30
Handelsbanken	2,480 %	15 000 000	15 000 000	2027-03-30
Handelsbanken	1,310 %	13 622 500	13 912 500	2023-03-30
Handelsbanken	3,990 %	5 700 000	5 700 000	2025-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		78 760 000	79 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 772 500	-21 140 000	
		64 987 500	58 060 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 560 000 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	81 700 000	81 700 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	10 314	0
Sociala avgifter	3 240	0
Ränta	0	90
Avgifter och hyror	413 406	424 253
	426 960	424 343

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större händelser att rapportera dock ska en OVK-besiktning utföras så att vi har kollat på vårt fläktsystem.
- Föreningens stadgar behöver eventuellt ses över för att anpassas till nya regler
- Jobba med Hållbarhetsplan
- Förbättra verksamheten ur ett miljöbalksalternativ

Styrelsens underskrifter

Värmdö den / 2023

Olle Stövander
Ordförande

Daniel Knudsen
Ledamot

Ann Lake
Ledamot

Thomas Otterberg
Ledamot

Veronica Weström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Domino i Gustavsberg
Org.nr 769629-5778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Domino i Gustavsberg för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2023-04-19



Bo Sverrisson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 795 000	4 795 680	4 795 000
Hyror garage moms	393 000	391 037	391 000
Vattenintäkter moms	0	25 540	0
Varmvattenintäkter	126 000	109 616	124 000
Överlåtelse/pantsättning	10 000	37 916	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	11 073	0
Öresutjämning	0	353	0
Övriga intäkter	0	4 426	0
	5 334 000	5 375 640	5 310 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-41 000	-43 983	-43 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-10 235	-3 000
Städning entreprenad	-160 000	-88 716	-87 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-43 500	-13 675	-31 000
Hissbesiktning	-9 000	-7 544	-8 000
Myndighetstillsyn	-37 000	-6 000	-34 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 634	0
Garage/parkering	0	0	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-115 000	-89 030	-33 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-14 242	-21 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-448	-14 000
Störningsjour och larm	-4 000	0	0
Brandskydd	0	-45 657	0
	-431 500	-323 164	-279 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-8 000	0	-65 000
Gemensamma utrymmen	0	-12 069	0
Entré/trapphus	-15 000	-7 300	0
Lås	-15 000	-41 229	0
Hiss	-4 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-1 603	0
	-52 000	-62 201	-65 000
Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-76 067	-80 000
Gas	0	-2 246	0
	-95 000	-78 313	-80 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-88 341	-84 000
Samfällighetsavgift	-1 500 000	-1 459 462	-1 907 000
Kabel-TV	-250 000	-246 458	-247 000
Bredband	-7 500	0	0
	-1 852 500	-1 794 261	-2 238 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 000	-28 420	-24 000
	-24 000	-28 420	-24 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 415	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-2 053	-4 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 992	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 250	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 680	-3 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-6 238	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 380	0
Studieverksamhet	-4 000	-1 250	5 000
Förvaltningsarvode	-124 000	-103 570	-104 000
Administration	-15 000	-60 027	-6 000
Konsultarvode	-20 000	-12 675	0
	-196 000	-210 591	-135 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-147 000	-146 500	-127 000
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-36 213	-42 000
	-194 000	-182 713	-169 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 809 000	-2 808 301	-2 809 000
Förbättringar	0	-20 625	0
	-2 809 000	-2 828 926	-2 809 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 654 000	-5 508 589	-5 799 000
RÖRELSERESULTAT	-320 000	-132 948	-489 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	25 000	12 488	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-1 800 000	-990 809	-831 000
Räntekostnader skattekonto	0	-255	0
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-1 775 000	-978 570	-831 000
RESULTAT	-2 095 000	-1 111 518	-1 320 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se