

brf Domartornet



Årsredovisning 2013
brf Domartornet
769616-0006

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Domartornet 1, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01-12-31.

1 Förvaltningsberättelse

1.1 Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning (sk. bostadsrätter).

1.2 Grundfakta

Föreningen registrerades 2007-02-08 och dess nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2007-05-28. Föreningen förvärvade 2007-08-28 fastigheten Domartornet 1 från tidigare ägaren Akelius Fastighet AB och driftansvaret för fastigheten övertogs 2007-09-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-09-18.

2 Fastighetsuppgifter

2.1 Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Domartornet 1 i Mölndals Stad, Västra Götalands län, med därpå 1966-67 uppförda tre bostadsbyggnader, två miljöhus (uppförda 1996) och 153 parkeringsplatser, varav 24 har eluttag och 15 används som gästparkering med parkeringsmätare. Under 2011 tillkom ett nytt miljöhus, en förrådsinhägnad och två förrådscontainrar.

Fastigheten har värdeår 1966, är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och värms med fjärrvärme.

2.2 Areal-, area- och värdeuppgifter enligt 2010 års taxeringsbeslut

Tomtareal:	23 662 m ²
Lägenhetsarea:	11 852 m ²
Lokalarea:	455 m ²
Årets taxeringsvärde:	132 432 000 SEK
Varav fastighet:	85 378 000 SEK

2.3 Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter per 2013-12-31 125 lägenheter med bostadsrätt, 49 med hyresrätt och sex lokaler med hyresrätt, varav två för kommersiellt bruk. Av föreningens hyresrätter är ingen vakant per 2013-12-31.

2.4 Lägenhetsfördelning per 2013-12-31

Typ	Boyta	BR	HR	Typ	Boyta	BR	HR	Typ	Boyta	BR	HR
1 RoKv	28	1	---	2 RoK	39	---	1	3 RoK	80	---	1
1 RoKv	32,5	4	1	2 RoK	43	1	---	3 RoK	81	1	---
1 RoKv	36,5	13	4	2 RoK	47,5	---	1	3 RoK	84,5	1	---
1 RoK	46	3	4	2 RoK	52	1	---	4 RoK	94	7	3
1 RoK	48	1	---	2 RoK	59,5	4	3	4 RoK	97,5	1	---
2 RoKs	34	1	---	2 RoK	68,5	---	1	4 RoK	102,5	---	2
2 RoKs	36	1	---	3 RoK	66,5	29	5	4 RoK	103	8	---
2 RoKs	38	---	1	3 RoK	72,5	1	---	5 RoK	111	1	2
2 RoKv	43	2	---	3 RoK	77	4	1	Totalt	125		49
2 RoKv	47	4	1	3 RoK	78	36	18		174		

3 Ledning, kontroll och arbetsfördelning

3.1 Styrelsens sammansättning

Den efter föreningsstämman i juni 2013 för år 2013-14 valda styrelsen har bestått av:

- Lennart Sjöberg, lägenhet 90 – ledamot, inom styrelsen konstituerad ordförande
- Jan Kipper, lägenhet 123 – ledamot, inom styrelsen konstituerad vice ordförande
- Carolina Broman, lägenhet 69 – ledamot, inom styrelsen konstituerad sekreterare
- Joar Svensson, lägenhet 28 – ledamot
- Martin Broman, lägenhet 156 – ledamot
- Beqir Ibishi, lägenhet 120 – suppleant (inträder i den ordning styrelsen beslutar)
- Anders Olsson, lägenhet 18 – suppleant (inträder i den ordning styrelsen beslutar)
- Hans Graf, lägenhet 164 – suppleant (inträder i den ordning styrelsen beslutar)

I tur att omväljas vid stämman i april 2014 står; Lennart Sjöberg, Carolina Broman, Joar Svensson och Beqir Ibishi samt Krister Sundelin (se pkt 3.2).

Föreningen har genom Länsförsäkringar tecknat ansvars- och olycksfallsförsäkring för styrelsen.

3.2 Föreningens revisorer

Den auktoriserade revisorn Martin Oscarsson Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC), har varit utsedd fackrevisor med Krister Sundelin, lägenhet 159, som föreningens ordinarie lekmannarevisor, och med posten som revisorssuppleant vakantsatt.

3.3 Styrelsens arbetsutskott (AU)

Övergången till teknisk förvaltning i egen regi har medfört att tidigare arbetsformer fått överges till förmån för en mer minuteroperativ ledning – bl.a. i form av arbetsgivaransvar för anställd personal. Likaså har kravet på daglig närvaro vidgats avsevärt. För att inte styrelsen skulle behöva fatta alla operativa beslut, har ett arbetsutskott skapats med uppdrag att utgöra styrelsens förlängda arm i det minuteroperativa arbetet. I detta utskott har ordförande och vice ordförande ingått. AU rapporterar till styrelsen som fattar behövliga formella beslut efter förslag från AU. Arbetsformerna för AU är fortsatt under utveckling.

3.4 Styrelsens interna arbete

Styrelsen har delat upp ansvaret för de olika arbetsuppgifterna efter intresse, kompetens och kapacitet enligt följande;

- Lennart Sjöberg – avtalsansvarig, bestandsfrågor, ekonomikontroll, externa kontakter, försäljningar, hemsida, inkasso, ledning och samordning samt upplåtelse
- Jan Kipper – bevakning, fakturaattest, fastighetsdrift och fastighetsunderhåll, inköp, säkerhetsarbete samt underhållsplanering
- Carolina Broman – administration, extern och intern kommunikation samt posthantering
- Martin Broman – underhållsplanering / -underlag
- Joar Svensson – IT

Den absoluta merparten av det faktiska arbetet har utförts inom dessa ansvarsområden under perioderna mellan styrelsemötena.

3.5 Firmateckning

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen i sin helhet, eller av två av ledamöterna i förening. Vid upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt (= försäljning av föreningens lägenheter till hyresgäst eller utomstående), har föreningens firma tecknats av ledamot ensam, i enlighet med upprättad försäljningsfullmakt. Denna fullmakt medger fr.o.m. 2011 insättandet av annan företrädare (oftast mäklaren) vid tillträdesmötet med bank, köpare, mäklare och säljare.

A.O. R.E

4 Verksamhet

Föreningen har under verksamhetsåret 2013 genomfört extra stämma i april för att ändra stadgarna för att anpassa dem till föreningens arbetssätt, ordinarie stämma i juni samt fortsatt stämma i september.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört fjorton protokollförda möten.

Styrelsen har under verksamhetsåret anordnat Öppet Hus vid tio tillfällen – ej juli eller augusti.

5 Föreningens ekonomi

5.1 Övergripande överväganden

2013 års beslutade budget resulterade i en avgiftshöjning med 2 % för att kompensera för höjningen av de taxebundna kostnaderna. Under tidig sommar 2014 kommer arbetet med refinansiering av de lån som upptagits hos S|E|B inledas, idealt syftande till en total refinansiering av föreningen. Det främsta skälet är reverslånet som den tidigare ägaren Akelius ställt ut, vilket omöjliggör en långsiktig likviduppbbyggnad. Denna situation måste vara löst senast vid reverslånets slutdatum 2017-08-28 – helst redan 2014-08-24.

5.2 Jämförelse över åren

SEK / m ² BOA (11 852 m ²)	2013	2012	2011	2010
INTÄKTER	776	796	768	709
– Fastighetsdrift	-20	-20	-25	-16
– Reparationer	-61	-91	-31	-64
– Periodiskt underhåll	-60	-40	-110	-50
– Elkostnader	-21	-22	-26	-34
– Varmvatten och värme	-89	-94	-95	-101
– Kallvatten (råvatten)	-43	-42	-39	-37
– Avfallskostnader	-10	-10	-32	-32
– Övriga fastighetskostnader	-36	-42	-38	-35
– Förvaltningskostnader	-60	-58	-73	-89
– Personalkostnader	-98	-137	-161	-83
– Avskrivningar	-30	-28	-21	-17
= RÖRELSERESULTAT	248	212	115	151
– Kapitalkostnader	-214	-283	-269	-255
– Inkomstskatt	-0	-0	-0	-1
= ÅRETS RESULTAT	+34	-71	-155	-105
Långfristig upplåning (per 31/12)	6949	7 199	7 404	8 039
Ränta (årsmedel)	3,44%	3,87 %	3,63 %	3,13 %

Denna jämförelse är inte absolut, utan endast avsedd att ge en lätt överblickbar bild av utvecklingen av föreningens ekonomi över åren. För exakt jämförelse mellan åren, hänvisas till respektive årsredovisning. Boyta definieras som sammanlagd bostadsyta av bostadsrätter och hyresrätter – 11 852 kvadratmeter (= BOA). Åren 2007-09 är inte inkluderade då Riksbyggens redovisningsmodell inte redovisade rörelsens kostnader på ett direkt jämförbart sätt.

5.3 Avgifter och hyror

2013-01-01 höjdes årsavgiften för medlemmarna i föreningen med 2 %, vilket avsåg att täcka höjningen av de taxebundna kostnaderna. Förhandling med Hyresgästföreningen Region Västsverige om hyrorna för hyresrätterna avseende 2013 års hyresnivå blev i början av mars klar och resulterade i en höjning med 2 % fr.o.m. 2013-01-01.

5.4 Upplåtelser / överlåtelser

Föreningen har under 2013 upplåtit fyra lägenheter med bostadsrätt (2012: tre). En har upplåtits 2014-02-15 och prispförslag har getts till tre hyresgäster, utan att resultera i upplåtelseavtal.

Av de lägenheter som sedan tidigare upplåtits med bostadsrätt, har under 2013 17 överlåtits (2012: 12). 2013-12-31 fanns inga tomma hyresrätter som väntade på att upplåtas med bostadsrätt (2012: två).

6 Samarbetspartner

Brf Domartorget 1 har under verksamhetsåret 2012 förvaltats ekonomiskt av SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum, lokalkontoret i Göteborg, och har bedrivit den tekniska förvaltningen i egen regi delvis med anställd personal. Förvaltningsavtalet sades upp till upphörande 2013-12-31. Ny förvaltare fr.o.m. 2014-01-01 är Husjuristerna AB i Göteborg.

Föreningen är medlem i den ekonomiska föreningen Bostadsrätterna Sverige (fd SBC ek.för.) för att säkerställa kompetensutveckling av föreningens förtroendevalda – gratis, eller till mycket låg kostnad.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Göteborg Första Kretsen, för att säkra juridisk kompetens på det hyresrättsliga området, teknisk stöd för egenkontroll enligt Boverkets och Socialstyrelsen bestämmelser samt tillgång till upphandlingsavtal med förmånliga villkor.

Underhållsplanen, som för föreningens räkning, på uppdrag av Riksbyggen, togs fram av Incit, fd REPAB, i Mölndal, ägs i dag av föreningen, men förvaltas fortsatt av Incit. Under 2014 kommer planen att aktualiseras för att förenkla planeringsarbetet i den tekniska driften.

Föreningen har med Q-Park AB (fd Carpark) avtal om övervakning av parkering och tomtmark samt övervakning av gästparkering och hanteringen av parkeringsavgifter genom parkeringsautomaten. Avtalet löper t.o.m. 2014-12-31.

Föreningen har med Mäklarhuset i Mölndal ett förmånligt förmedlingsavtal för följning av de lägenheter som renoveras och därefter upplåts med bostadsrätt. Upplåtelse till hyresgäster omfattas inte av dessa avtal.

Föreningen har med Svensk Bevakningstjänst avtal om bevakning av föreningens fastigheter och föreningen är också ansluten till Svensk Bevakningstjänsts Störningsjour.

Föreningen har med SOS Larm AB avtal om larmning och förmedling av jourhantverkare vid allvarliga händelser och skador.

Ett informellt samarbete på ledningsnivå har inletts med vår närmaste granne, HSB brf Korndahl, främst syftande till erfarenhets- och kunskapsutbyte.

Föreningen har under året haft ett antal entreprenörer knutna till sig för drift, förvaltning och underhåll; Andersson & Millqvist El HB, Avloppsakuten, Brandell Design, Ekelunds VVS, ELON-butiken i Sisjön, Göta Värme & Vatten, JHA Hus, Jimmy Liv Entreprenad, H A Recycling, L H Entreprenad, Ragnar Johanssons Måleri, Ratsit AB, Samhall, Städ på Era villkor samt Svenska Bolån.

7 Personal

7.1 Övergripande överväganden

Föreningen ser positivt på att driva sin tekniska verksamhet i egen regi, men diskussioner under budgetarbetet hösten 2012 ledde till beslut att ändå övergå till upphandlat underhåll. Viss del av underhållet sköts av styrelsens medlemmar, allt efter kompetens och intresse.

7.2 Anställd personal

Samtlig tidigare anställd personal är sedan 2013-03-31 avvecklad, sånär som på timanställda.

8 Underhåll och större arbeten

8.1 Övergripande överväganden

Föreningen följer, i princip, den underhållsplan som upprättades genom Riksbyggens försorg, men dess detaljupplösning gör den en aning svåräst utan byggnads- och förvaltningstekniska kunskaper. Planen ligger till grund för budgeten, vilken dock till stor del dikteras av hur mycket som är möjligt att ta ut i avgift, utan att föreningen får rykte om sig att vara en dyr förening att bo i. Samtidigt måste föreningen vidmakthålla de boendes säkerhet och det ekonomiska värde som fastighetsinnehavet innebär samt efterkoma förelägganden och myndighetstillsyn, vilket i en del fall i praktiken kommer att styra underhållets inriktning, oaktat styrelsens intentioner och innehållet i underhållsplanen.

Handwritten signature

8.2 Genomförda arbeten

8.3.1 Akuta arbeten

Ett hastigt uppkommet slukhål vid den yttre trappan på gaveln till Fullblodsgatan 1 B ledde till omfattande grävarbeten för att finna anledningen till den kraftiga urspolningen av finmaterial som inträffat. Under grävarbetet påträffades stora mängder av skrotbetong och några "listiga lösningar" som måste avlägsnas för att dränering och avloppsledningar skulle kunna återställas. Vissa förbättrande arbeten genomfördes också för att säkerställa framtida drift. I samband med dessa arbeten kompletterades dräneringen med nya pumpbrunnar för att säkerställa driften av den anläggning som tidigare byggts om för att klara Mölndals Stads krav på separation av dagvatten. Arbetet ledde också till att marken sänktes framför huset och att tre nya trappor anordnades. Arbetet är ej avslutat.

8.3.2 Planerade arbeten

Under året har arbetet med att färdigställa rosenpergolan i stort sett avslutats. Det som återstår är kompletterande planteringar runt de klätterrosor som redan planterats. De äldre sittbänkar som funnits utanför entréerna har ersatts an nya med mer kroppsanpassad sitthöjd.

För de mindre barnen har en sandlåda och en lägre rutschkana etablerats, sandlådan under kastanjen och kanan i anslutning till gungorna.

Vårlökar har planerats i gräsmattorna inne på gården för att markera årstidernas växlingar på ett mer påtagligt sätt än bara genom att gräset börjat klippas igen.

Undercentralen i 6 D har kompletterats med ny vattenbehandlingsutrustning, syftande till att öka värmeöverföringen i värmeväxlarna för tappvarmvatten. Kallvattenintaget har i samband med installationen "städats" för att ta mindre plats i rummet. Styrsystemet har förberetts för den nya driftsituation som inträffar efter det att fönstren i lägenheterna energirenoverats.

8.4 Kommande arbeten

I den operativa underhållsplanen för 2014 finns följande större arbeten upptagna;

- Fortsatt intrimning av styrsystemet för värmeanläggningen
- Förprojektering inför ombyggnad av värmesystemet till lågflödessystem
- Renovering av avstängningsventiler för värme samt kall- och varmvatten
- Reparation av skadade tegelfasader och upptagning av expansionsfogar
- Översyn av hänggrännor och stuprör samt stuprörens anslutningar till dagvattenssystemet

Delar av åtgärderna kan av personal-, resurs- och tidsbrist behöva skjutas till en senare tidpunkt.

9 Ordförandens reflektioner

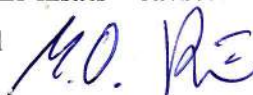
Rosenpergolan ska äntligen få fart på allvar och därmed är en av mina drömmar förverkligad. Det finns också en idé om att den fasta sittgruppen mellan 4 D och klätterställningen ska kunna utvecklas till något bättre än det är idag. Lösa idéer finns om att göra den till en grön oas, lite avskärmd från bollspelet.

Året som gått blev det sista på förvaltningsavtalet med SBC och förvirringen tilltog på allvar vid årsskiftet när en ny förvaltare skulle fasas in. Minnesgodar medlemmar kommer säkert ihåg att det i stort sett rådde samma kaos när föreningen bytte från Riksbyggen till SBC för fyra år sedan, men många knorrade, med all rätt, över det trassel som utbröt, bl.a. när Autogiro skulle släckas och startas på nytt mot ett nytt BG-konto.

Arbetet med att energieffektivisera föreningen har fortsatt och de siffror föreningens värmesystem uppnår är korta stunder så bra att Mölndal Energi inte riktigt tror på vad vi redovisar. Tyvärr får det inte det genomslag i vår ekonomi som är eftersträvat – kanske för att utrustningen i övrigt börjar bli ålderstigen och egentligen har passerat "Bäst Före-datum". 2013 blev därför något av ett mellanår i föreningens historia, med mängder av planering inför kommande år när hela undercentralen ska bytas mot en ny och energieffektiv anläggning. Inget beslut är fattat, men sannolikheten är stor att styrelsen väljer den lösning som under året varit föremål för styrelsens primärintresse.

Ett varmt och innerligt tack till alla som, var och en på sitt sätt, deltagit i det idoga strävandet att utveckla vår gemensamma boendemiljö, egendom och ekonomi. **Tack för Er insats – oavsett dess omfattning !**

Lennart Sjöberg – ordförande i styrelsen för brf Domartornet 1



Styrelsens dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	408 326
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 573 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
summa ansamlad förlust	-5 164 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas och

att i ny räkning överförs

711 108
-4 453 875

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

RESULTATRÄKNING
 1 JANUARI - 31 DECEMBER
2013**2012****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	9 120 582	8 927 311
Övriga rörelseintäkter		78 152	503 775
Summa rörelseintäkter		9 198 733	9 431 086

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-239 111	-236 665
Reparationer		-724 207	-1 080 992
Periodiskt underhåll		-711 108	-478 843
Taxebundna kostnader		-1 924 288	-1 987 048
Övriga driftskostnader		-214 912	-254 374
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-214 860	-245 150
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-715 653	-690 735
Personalkostnader		-1 157 523	-1 624 077
Avskrivningar		-349 768	-332 577
Summa rörelsekostnader		-6 251 430	-6 930 461

RÖRELSERESULTAT

2 947 303 **2 500 625**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	98 940	130 709
Räntekostnader	-2 637 917	-3 479 116
	-2 538 977	-3 348 407

RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER

408 326 **-847 782**

SKATT

Återföring av skatt efter ändrad taxering 2007-2010	0	94 207
	0	94 207

ÅRETS RESULTAT

408 326 **-753 575**

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 3	157 746 646	157 924 872
Pågående byggnation	Not 4	895 837	24 144
Maskiner och inventarier	Not 5	144 300	60 167
		158 786 784	158 009 183

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

158 786 784

158 009 183

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Avgifts- och hyresfordringar		7 998	836
Skattefordringar		0	142 681
Övriga fordringar	Not 6	17 335	1 086 516
Förutbetalda kostnader	Not 6	705 960	96 896
		731 293	1 326 929

KASSA OCH BANK

Kassa, PlusGiro och bank		5 665 242	5 310 427
SBC klientmedel i SHB		448 955	1 446 287
Avräkningskonto förvaltare		546 986	0
		6 661 182	6 756 715

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

7 291 475

8 083 644

SUMMA TILLGÅNGAR

166 078 259

166 092 827

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**EGET KAPITAL**

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		75 684 782	73 443 823
Upplåtelseavgifter		5 973 293	5 817 449
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 744 193	2 223 035
		84 402 268	81 484 307

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust		-5 573 309	-4 298 576
Årets resultat		408 326	-753 575
		-5 164 983	-5 052 151

SUMMA EGET KAPITAL

79 237 285

76 432 156

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 9	82 358 245	85 323 604
		82 358 245	85 323 604

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	2 906 959	2 162 786
Leverantörsskulder		545 900	454 406
Skatteskulder		147 100	0
Övriga kortfristiga skulder		162 955	408 020
Upplupna kostnader	Not 10	258 336	704 329
Förutbetalda avgifter och hyror		562 480	607 527
		4 482 729	4 337 068

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

166 078 259

166 092 827

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	107 500 000	107 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR

	2013	2012
Byggnader	0,2% & 2,5%	0,2% & 2,5%
Fastighetsförbättringar	0,2% & 10,0%	0,2% & 10,0%
Maskiner	10,0% & 20,0%	10,0 %
Inventarier	4,0% & 10,0%	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1**ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

	2013	2012
Årsavgifter	5 607 736	5 398 464
Hyresintäkter	3 512 846	3 528 847
	9 120 582	8 927 311

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 250
Snöröjning / sandning	9 020	6 188
Städning entreprenad	124 125	79 626
Myndighetstillsyn	16 500	0
Bevakning	35 820	34 276
Gård	6 092	4 627
Serviceavtal	14 784	22 045
Förbrukningsmateriel	18 084	40 835
Störningsjour och larm	1 250	7 500
Fordon	13 436	31 319
	239 111	236 665

M.O.
Re

Not 2 – forts.

Reparationer

	2013	2012
Fastighet förbättringar	168 649	316 251
Hyreslägenheter	36 081	50 974
Brf Lägenheter	19 780	11 831
Lokaler	12 589	1 050
Gemensamma utrymmen	0	8 977
Tvättstuga	6 965	7 696
Sophantering / återvinning	338	514
Entréer / trapphus	7 439	22 200
Lås	4 239	17 142
VVS	26 691	67 914
Värmeanläggning / undercentral	7 281	10 642
Elinstallationer	593	780
Tak	0	39 516
Fasad	74 243	0
Mark / gård / utemiljö	8 658	7 493
Skador / klotter / skadegörelse	3 750	4 508
Vattenskada	253 504	513 504
Övrigt	93 408	0
	724 207	1 080 992

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	64 656
Lägenhet	11 781	89 075
Lokaler	50 389	57 570
Gemensamma utrymmen	0	10 489
Tvättstuga	83 160	297
Sophantering / återvinning	2 133	198
Källare	13 493	20 588
Entréer / trapphus	0	77 106
Lås	76 899	0
VVS	103 595	96 618
Värmeanläggning	73 299	39 189
Elinstallationer	27 500	14 352
Tele / TV / kabel-TV / porttelefon	0	4 375
Husropp utvändigt	0	2 250
Fasad	94 249	0
Fönster	0	1 636
Mark / gård / utemiljö	174 610	443
	711 108	478 843

Taxebundna kostnader

El	244 852	263 663
Värme	1 054 683	1 110 517
Vatten	503 809	497 205
Sophämtning / renhållning	115 689	74 007
Grovsopor	5 255	41 656
	1 924 288	1 987 048

Övriga driftskostnader

Försäkring	89 862	77 590
Självrisk	0	50 900
Kabel-TV	123 580	120 004
Bredband	1 470	5 880
	214 912	254 374

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

214 860	245 150
---------	---------

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 – forts.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Medlemsinformation	1 627	0
Tele och datakommunikation	17 525	14 734
Juridiska åtgärder	35 444	39 444
Inkassering avgift / hyra	10 900	19 900
Hysesförluster	0	265
Befarade förluster	56 286	0
Övriga förluster	0	10 000
Förvaltning	6 717	9 779
Revisionsarvode extern revisor	100 500	63 375
Föreningskostnader	17 809	11 661
Styrelseomkostnader	7 910	24 505
Fritids och Trivselkostnader	142	0
Förvaltningsarvode	169 132	165 707
Förvaltningsarvoden övriga	13 164	2 438
Administration	23 408	38 683
Korttidsinventarier	71 051	164 864
Konsultarvode	167 338	88 130
Föreningsavgifter	8 000	8 000
Bostadsrätterna Sverige	8 700	8 700
Övriga driftskostnader	0	20 550
	715 653	690 735

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Arvode till styrelse och internrevisor	141 700	
Övriga ersättningar till styrelse och internrevisor	440 014	471 750
Löner till övriga anställda	323 028	829 260
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	10 771
Sociala kostnader	452 055	633 913
Arbete med renovering av lägenheter som ska säljas	-199 274	-321 617
	1 157 523	1 624 077

Övriga ersättningar till styrelse och internrevisor
avser arvode för arbetsinsatser i driftorganisationen

Avskrivningar

Byggnad	251 494	244 333
Förbättringar	72 215	69 244
Maskiner	23 500	19 000
Inventarier	2 559	0
	349 768	332 577

TOTALT RÖRELSENS
KOSTNADER

6 251 430 **6 930 461**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	159 137 371	158 978 314
Nyanskaffningar	145 483	159 057
Utgående anskaffningsvärde	159 282 854	159 137 371

Ackumulerade avskrivningar

enligt plan – byggnader

Vid årets början	-1 212 499	-898 922
Årets avskrivningar enligt plan	-323 709	-313 577
Utgående avskrivning enligt plan	-1 536 208	-1 212 499

Not 3 – forts.**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

2013-12-31**157 746 646**

49 956 974

2012-12-31**157 924 872**

49 956 974

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

85 378 000

78 690 000

Taxeringsvärde mark

47 054 000

41 074 000

132 432 000**119 764 000****Taxeringsvärdets uppdelning**

Bostäder

132 000 000

119 000 000

Lokaler

432 000

764 000

132 432 000**119 764 000****Not 4****PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad

895 837

24 144

895 837**24 144****Not 5****MASKINER OCH INVENTARIER****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början

95 000

95 000

Nyanskaffningar

110 192

0

Utrangering/försäljning

0

0

Utgående anskaffningsvärde**205 192****95 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

-34 833

-15 833

Årets avskrivningar enligt plan

-26 059

-19 000

Utrangering/försäljning

0

0

Utgående ackumulerade**avskrivningar enligt plan****-60 892****-34 833****Redovisat restvärde vid årets slut****144 300****60 167****Not 6****FÖRUTBETALDA KOSTNADER****2013-12-31****2012-12-31**

Försäkring

82 145

55 387

Kabel-TV

31 565

30 889

Bredband

1 470

1 470

Bevakning

9 491

8 955

Tele & datakommunikation

1 080

195

Serviceavtal

7 688

0

Förvaltning

4 437

0

Vattenskada

0

301 572

Eget arbete i samband med lägenhetsrenovering

199 274

249 053

Kostnad i samband med lägenhetsförsäljning

368 810

458 694

Skattekonto

2 342

32 772

Avräkning vidarefakturering

14 993

44 425

723 295**1 183 412**

M.O. R2

Not 7			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets ut- gång	Förändring under året		Belopp vid årets in- gång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	75 684 782	2 240 959	0	73 443 823
Upplåtelseavgifter	5 973 293	155 844	0	5 817 449
Fond för yttre underhåll	2 744 193	1 000 000	-478 842	2 223 035
Summa bundet eget kapital	84 402 268	3 396 803	-478 842	81 484 307
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 573 309	-521 158	-753 575	-4 298 576
Årets resultat	408 326	408 326	753 575	-753 575
Summa ansamlad förlust	-5 164 983	-112 832	0	-5 052 151
Summa eget kapital	79 237 285	3 283 971	-478 842	76 432 156

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 223 035	2 529 593
Reservering enligt stadgar	1 000 000	1 000 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-478 842	-1 306 558
Vid årets slut	2 744 193	2 223 035

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändrings- dag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SEB BoLån	3,080 %	17 790 000	17 910 000	2014-08-24
SEB BoLån	3,080 %	17 940 000	18 000 000	2014-08-24
SEB BoLån	3,080 %	17 869 600	17 989 600	2014-08-24
Akelius	4,000 %	31 665 604	33 586 790	2017-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		85 265 204	87 486 390	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 906 959	-2 162 786	
		82 358 245	85 323 604	

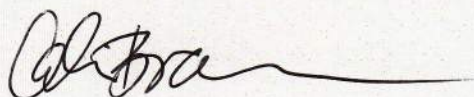
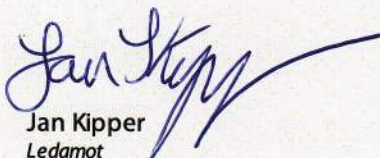
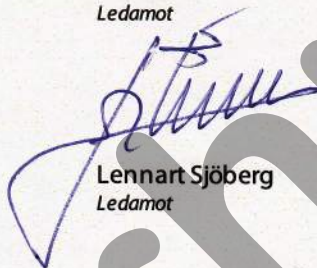
M.O. R.E.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 702	18 235
Värme	129 327	186 723
Sophämtning	0	12 470
Extern revisor	37 000	37 000
Löner	41 966	0
Sociala avgifter	12 763	0
Ränta	33 578	369 662
Semester lön	0	74 475
Upplupen löneskatt	0	5 764
	<u>258 336</u>	<u>704 329</u>

MÖLNDAL 2014-03-25

Carolina Broman
LedamotMartin Broman
LedamotJan Kipper
LedamotLennart Sjöberg
LedamotBeqir Ibishi
Suppleant – inträder i Joar Svenssons ställe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2014

Martin Oscarsson
Externrevisor – PwCKrister Sundelin
Internrevisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domartornet 1,
org. nr 769616-0006**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domartornet 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domartornet 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 22 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Oscarsson
Auktoriserad revisor



Krister Sundelin
Föreningsvald revisor

Energideklaration 2013-05-06



Göteborg 6 maj 2013

Rapport angående energideklaration för Brf. Domartorget



Energiprestanda

		Nybyggda hus 90 kWh/m ²			Liknande hus 126-153 kWh/m ²			Dåliga hus > 200 kWh/m ²
			Dessa hus 104 kWh/m ²					

Upprättad av:

Certifierad Energiexpert
Abbas Zarrinpour
0707 – 73 69 06
abbas@memab.com



Fotögatan 6, 414 74 Göteborg, E-post: info@memab.com, Telefon 031-12 75 70
Bolaget har F-skattsedel och organisationsnummer: 55 67 05-89 37

Jämförda variabler / år	Energiprestanda enl. Boverket i °D korr. kWh/kvm Atemp								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Energi totalt,	127	142	137	143	124	126	113	101	100
varav el	17	17	18	19	17	14	12	11	10

Graddagskorrigerig (°D korr.) är en väldokumenterad metod att redovisa energiförbrukning och –prestanda efter det att variationer p.g.a. väderlek har avlägsnats. **Atemp** är den yta som uppvärms till +10°C eller mer. Ytan kan beräknas från ritning eller genom schablon; Atemp = 1,25 x (BOA + LOA). Föreningen använder schablonmetoden.

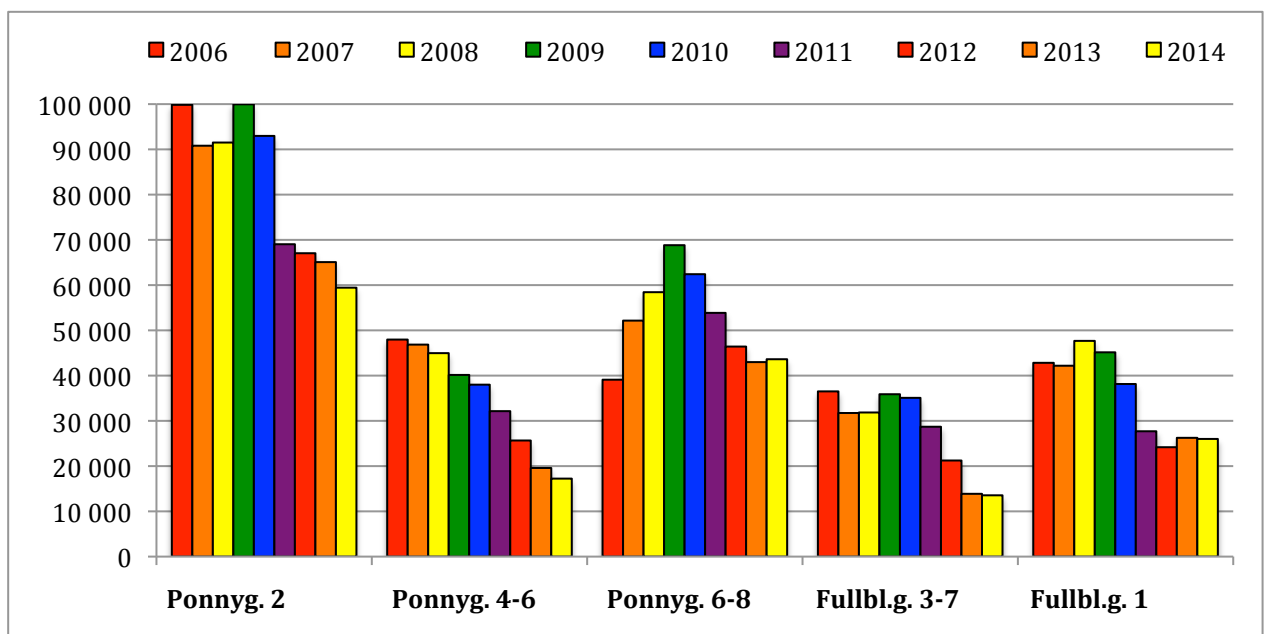
Elförbrukning i gemensamma utrymmen 2006-14.

År	POG 2	POG 4-6	POG 6-8	FBG 3-7	FBG 1	SUMMA	Diff rel. föreg. år	Diff -06 (Akelius)	Diff -09 (MAX)
	205803	205804	205805	205806	205807				
2006	99 838	47 965	39 096	36 512	42 826	266 237	- - -	- - -	-8,2%
2007	90 805	46 851	52 154	31 735	42 183	263 728	-0,9%	-0,9%	-9,0%
2008	91 508	44 965	58 437	31 850	47 675	274 435	4,1%	3,1%	-5,4%
2009	99 956	40 150	68 823	35 884	45 148	289 961	5,7%	8,9%	- - -
2010	92 973	37 999	62 413	35 084	38 143	266 612	-8,1%	0,1%	-8,1%
2011	69 034	32 146	53 864	28 700	27 700	211 444	-20,7%	-20,6%	-27,1%
2012	67 046	25 658	46 418	21 238	24 175	184 535	-12,7%	-30,7%	-36,4%
2013	65 085	19 584	42 985	13 876	26 248	167 778	-9,1%	-37,0%	-42,1%
2014	59 434	17 237	43 619	13 546	26 004	159 840	-4,7%	-40,0%	-44,9%
	Långsiktig målsättning: 8 kWh/kvm BOA * 11 852 kvm =					98 816		-64,4%	-67,3%

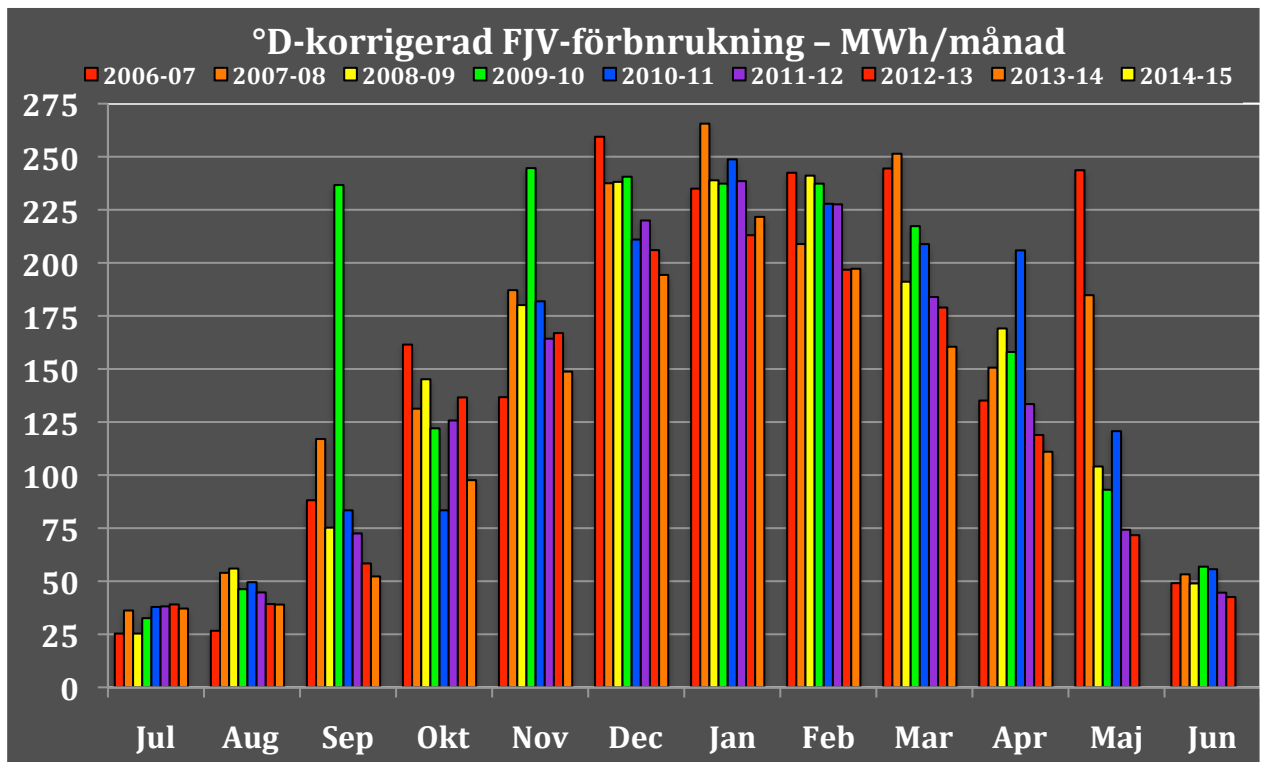
Förbrukning i kWh.

2014 års prognos är framräknad av Mölndal Energi 2014-04-03, baserad på förbrukning under 2013 och första kvartalet 2014.

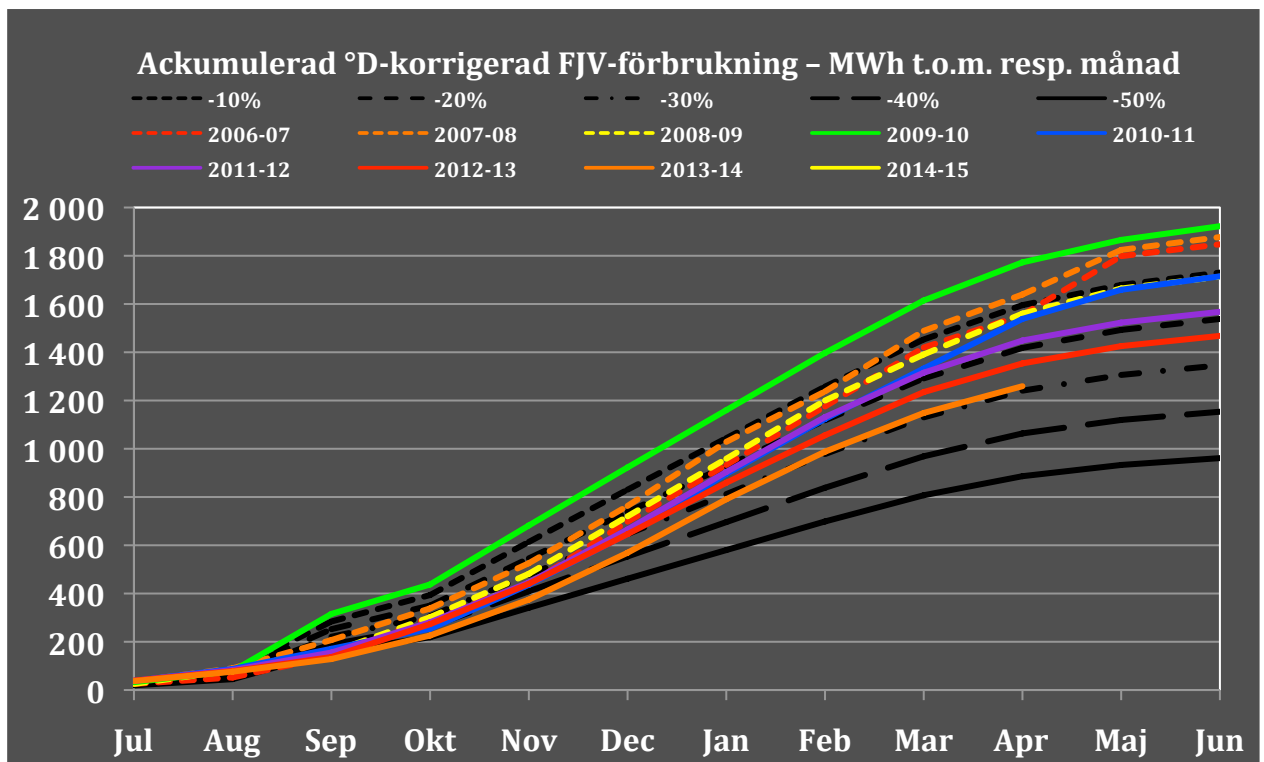
Besparingarna efter 2009 beror till största delen på installation av närvarostyrda armaturer med låg-energiljuskällor i allmänna utrymmen, byte till nya fasadarmaturer med lågenergiljuskällor och utbyte / -fasning av äldre tvättutrustning med påtagligt sämre energiprestanda.



Energiförbrukning uppvärmning och varmvatten 2006-14.



Graddagskorrigerad förbrukning är den faktiska förbrukningen korrigerad för variationer i klimat ett givet år. På så sätt kan förbrukningen jämföras över åren och genomförda ”förbättringar” bedömas som meningsfulla eller meningslösa. Föreningen genomförda åtgärder har givit önskat resultat, då den korrigerade förbrukningen stadigt sjunker.



Nyckeltal relativt Sveriges övriga fastigheter 2006-13

Redovisningen av nyckeltal för Sveriges fastigheter släpar efter c:a ett år. 2013 års siffror för bostadsfastigheters driftkostnader är en blandning av preliminärt bokslut för 2013 och budget för 2014 och publicerades 2014-03-01 av Incit i Mölndal – fd REPAB.

Jämförda fastigheter	Driftel – förbrukning i kWh/kvm BOA								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bästa 10%					5	5	5	5	
Bästa 25%					7	7	8	8	
50% = median					13	14	14	13	
Domartorget	22	22	23	24	22	18	16	14	13
Medelvärde					19	14	18	16	
Sämsta 25%					21	22	21	20	
Sämsta 10%					37	38	37	33	

Föreningen låg 2013 fortfarande ganska mitt i mängden av fastigheter i Sverige. Styrelsens målsättning är att senast om tre år ha nått till den bästa ¼ av fastigheterna, vilket innebär en sänkning av elförbrukningen med 50% från dagens nivå = en besparing på c:a 100.000.- i 2013 års prisnivå. Sannolikt kan detta inte åstadkommas utan nya eller renoverade tvättstugor.

Jämförda fastigheter	Uppvärmning – normalårskorr. förbr. i kWh/kvm BOA								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bästa 10%					72	72	72	72	
Bästa 25%					103	103	103	98	
Domartorget	141	159	153	159	145	144	132	118	116
Medelvärde					145	139	139	137	
50% = median					141	141	141	141	
Sämsta 25%					171	171	171	168	
Sämsta 10%					203	203	203	200	

Föreningen låg 2013 strax under medelvärdet för fastigheter i Sverige. Styrelsens målsättning är att om senast tre år ha till de bästa 10% av fastigheterna, vilket innebär en sänkning av fjärrvärmeförbrukningen med c:a 40% från dagens nivå = en besparing på c:a 400.000.- i 2013 års prisnivå. Sannolikt kan detta inte åstadkommas utan en ombyggnad av värmesystemet till ett sk. låglödessystem med påtagligt högre radiatortemperatur, styrt av ett styrsystem med större fokus på klimatkomforten inomhus och som även styr fläktsystemet, särskilt för att minska onödig ventilering vintertid.

Jämförda fastigheter	Vatten – förbrukning i liter/kvm BOA								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bästa 10%					900	900	900	900	
Bästa 25%					1 080	1 080	1 090	1 080	
Medelvärde					1 380	1 380	1 390	1 090	
50% = median					1 270	1 280	1 290	1 270	
Sämsta 25%					1 580	1 590	1 590	1 560	
Domartorget	2 238	2 176	2 098	1 997	1 880	1 926	1 962	1 890	2 041
Sämsta 10%					2 010	2 010	2 020	1 980	

Föreningen är bland de sämsta tiondelen av fastigheter i Sverige. Styrelsens målsättning är att om senast tre år ha nått till den bästa ¼ av fastigheterna, vilket innebär en sänkning av vattenförbrukningen med 44% från dagens nivå = en besparing på c:a 200.000.- i 2013 års prisnivå. Sannolikt kan detta inte åstadkommas utan IMD-kv – Individuell Mätning och Debitering och/eller installation av snålspolande armaturer i badrum, kök och WC.