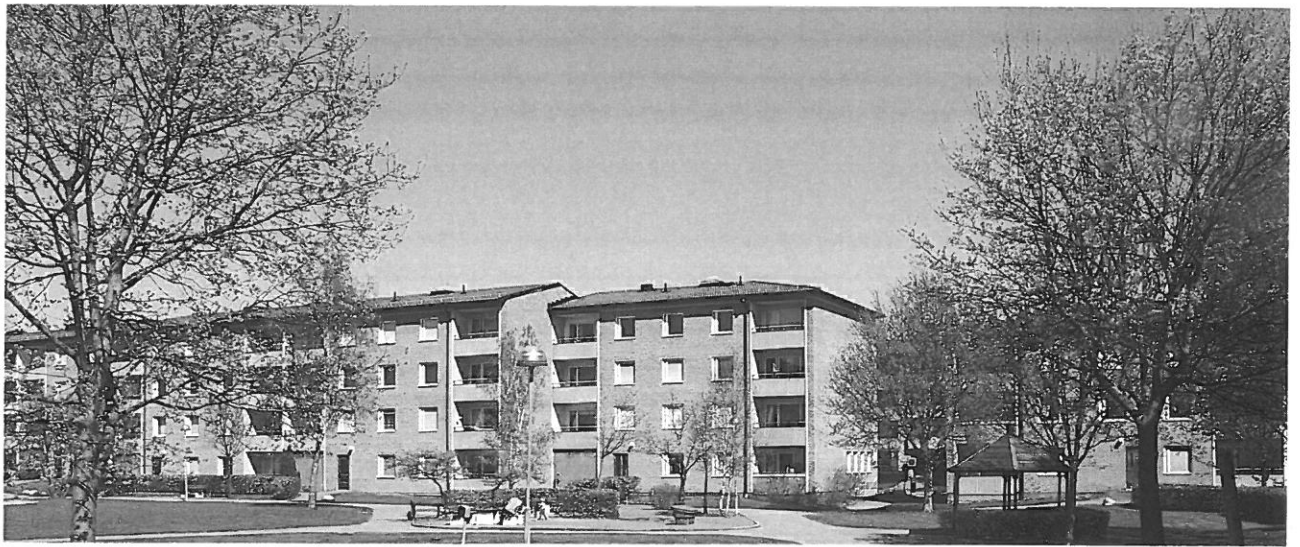


brf Domartornet



Årsredovisning 2014
brf Domartornet
769616-0006

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Domartornet 1 får härmed avge Årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01—12-31.

1 Om föreningen

1.1 Föreningens ändamål

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

1.2 Fakta om föreningen

Föreningen registrerades 2007-02-08 och dess nuvarande ekonomiska plan 2007-05-28, båda hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade 2007-08-28 fastigheten Domartornet 1 av den tidigare ägaren Akelius Fastighet AB och övertog 2007-09-01 driftansvaret för fastigheten. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och dess styrelse har sitt säte i Mölndals Kommun.

2 Fastighetsuppgifter

2.1 Fastighetsinnehav, bebyggnad, värdeår, försäkring och uppvärmningsform

Föreningen äger fastigheten Domartornet 1 i Mölndals Stad, Västra Götalands län, med tre bostadsbyggnader uppförda 1966 och 153 P-platser, varav 24 har eluttag och 15 används som gästparkering med P-automat. 1996 uppfördes två miljöhus. Under 2011 ersattes dessa av ett nytt miljöhus och en förrådsinhägnad med två förrådscontainrar samt mellanliggande flis- och saltförråd under tak tillkom. Fastigheten har värdeår 1966, är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohus län och använder fjärrvärme för sin uppvärmning.

2.2 Areal-, area- och värdeuppgifter enligt 2014 års taxeringsbeslut

Tomtareal:	23 662 m ²
Lägenhetsarea (c:a):	11 852 m ²
Lokalarea:	455 m ²
Årets taxeringsvärde:	132 432 000 Kr
Varav fastighet:	85 378 000 Kr

2.3 Lägenheter och lokaler

Per 2014-12-31 upplät föreningen 127 lägenheter med bostadsrätt, 47 lägenheter med hyresrätt samt och två lokaler till extern hyresgäst för kommersiell verksamhet.

2.4 Tabell 1 – fördelning av antal lägenheter och summa lägenhetsyta BR/HR per 2014-12-31

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	5	2	4 RoK	97,5	1	---
2 RoKv	34	1	---	2 RoK	68,5	---	1	4 RoK	102,5	---	2
2 RoKv	36	1	---	3 RoK	66,5	29	5	4 RoK	103	8	---
2 RoKv	38	---	1	3 RoK	72,5	1	---	5 RoK	111	1	2
2 RoKv	43	2	---	3 RoK	77	4	1	Σ LGH=	174	127	47
2 RoKv	47	4	1	3 RoK	78	36	18	Σ YTA=	11 852	8 622	3 230

3 Ledning, kontroll och arbetsfördelning

3.1 Styrelsens sammansättning och succession

Den av föreningsstämman i april 2014 valda styrelsen för år 2014-15 har bestått av:

- Lennart Sjöberg, lägenhet 90 – ledamot, inom styrelsen konstituerad ordförande
- Jan Kipper, lägenhet 123 – ledamot, inom styrelsen konstituerad vice ordförande
- Lena Lundqvist, lägenhet 17 – ledamot, inom styrelsen konstituerad sekreterare
- Amra Kadic, lägenhet 128 – ledamot
- Filippa Svensson, lägenhet 46 – ledamot

- Martin Broman, lägenhet 156 – ledamot
- Amir Kadic, lägenhet 128 – suppleant (inträder i den ordning ordföranden beslutar)
- Beqir Ibishi, lägenhet 120 – suppleant (inträder i den ordning ordföranden beslutar)
- Hans Graf, lägenhet 164 – suppleant (inträder i den ordning ordföranden beslutar)

I tur att omväljas vid ordinarie stämma 2015 står; ledamöterna Jan Kipper, Martin Broman och Amra Kadic samt suppleanterna Beqir Ibishi och Hans Graf.

Föreningen har genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohus län tecknat ansvars- och olycksfallsförsäkring för anställda och förtroendevalda.

3.2 Föreningens revisorer

Den auktoriserade revisorn Jan-Åke Gross, (J-Å Gross Revisionsbyrå AB – www.grossrev.se), har varit utsedd fackrevisor med Krister Sundelin, lägenhet 159, som föreningens ordinarie lekmannarevisor och Jonas Agneman, lägenhet 131, som revisorssuppleant.

3.3 Styrelsens arbetsutskott (AU)

Övergången till teknisk förvaltning i egen regi har medfört att arbetsformerna fått anpassas till en mer minut-operativ ledning, likaså har kravet på daglig närvaro vidgats. För att inte styrelsen skulle behöva fatta alla operativa beslut, har ett arbetsutskott skapats med uppdrag att vara styrelsens förlängda arm i det minutoperativa 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 under verksamhetsåret delat upp ansvaret för de olika arbetsuppgifterna efter intresse, kompetens och kapacitet enligt följande;

- Lennart Sjöberg – avtalsansvarig, bestandsfrågor, ekonomikontroll, externa kontakter, försäljningar, hem-sida, inkasso, ledning och samordning samt upplåtelser
- Jan Kipper – bevakning, fakturaattest, fastighetsdrift och fastighetsunderhåll, inköp, säkerhetsarbete samt underhållsplanering
- Carolina Broman, ersatt av Lena Lundqvist – administration, extern och intern kommunikation samt post
- Martin Broman – underhållsplanering / -underlag
- Joar Svensson, ersatt av Amra Kadic
- Filipa Svensson

Den absoluta merparten av det praktiska 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 försäljning av föreningens lägenheter, med bostadsrätt, till utomstående, har föreningens firma tecknats av ledamot ensam, i enlighet med upprättad försäljningsfullmakt. Denna fullmakt medger insättandet av annan företrädare (oftast mäklaren) vid tillträdesmötet mellan köpare, långivare, mäklare och säljare.

4 Verksamhet

Föreningen har under verksamhetsåret 2014 genomfört en extra stämma i april för att ändra stadgarna syftande till att anpassa dem till föreningens arbetssätt och en ordinarie stämma i april.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 genomfört fjorton protokollförda möten.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 anordnat Öppet Hus vid tio tillfällen – ej i juli eller augusti.

5 Föreningens ekonomi

5.1 Övergripande överväganden

2014 års arbete med att refinansiera föreningen, syftande till att möjliggöra långsiktig likviduppbbyggnad, har varit framgångsrikt och föreningen finansieras nu helt genom konventionella fastighetslån hos SBAB. Den förre ägaren Akelius reverslån är avvecklat och hos den tidigare långgivaren S|E|B återstår endast två företagskonton för kortsiktiga transaktioner. Den långsiktiga överlikviden finns placerad hos SBAB på räntebärande konto utan uttagsbegränsningar.

Bokföringsnämnden (BFN) har gett ut anvisningar för fastighetsbolag angående avskrivningar på sina fasta tillgångar. Brf som traditionellt skrivit av enligt en progressiv plan, tvingas nu skriva av linjärt, vilket för föreningen medför att fastighetsavskrivningen i ett slag tredubblats. Se vidare i kommentaren till tabell två.

5.2 Tabell 2 – historisk resultatjämförelse

Kr / m ² BOA	Konto #	2015	2014	2013	2012	2011	2010
INTÄKTER	30xx - 39xx	-----	752	776	796	768	709
- Fastighetsdrift	41xx	-----	-27	-20	-20	-25	-16
- Reparationer	42xx	-----	-40	-61	-91	-31	-64
- Periodiskt underhåll	45xx	-----	-32	-60	-40	-110	-50
(Σ Reparationer + Underhåll)	42xx - 45xx	-----	-72	-121	-131	141	-114
- Elkostnader (husel)	4611	-----	-44 *	-21	-22	-26	-34
- Värmning av hus & varmvatten	4623	-----	-80	-89	-94	-95	-101
- Råvatten	4630	-----	-45	-43	-42	-39	-37
- Avfallskostnader	464x	-----	-13	-10	-10	-32	-32
(Σ Taxebundna kostnader)	46xx	-----	-138	-163	-168	-192	-204
- Övriga fastighetskostnader	47xx - 48xx	-----	-30	-36	-42	-38	-35
- Förvaltningskostnader	60xx - 69xx	-----	-46	-60	-58	-73	-89
- Personalkostnader	70xx - 76xx	-----	-95	-98	-137	-161	-83
= RÖRELSERESULTAT			300	278	240	138	168
- Kapitalkostnader	82xx - 87xx	-116	-191	-214	-283	-269	-255
= RES. FÖRE AVSKRIVNINGAR		-----	109	64	-43	-131	-87
- Avskrivningar	77xx - 79xx	-95	-95	-30	-28	-21	-17
= RES. EFTER AVSKRIVNINGAR (= Bokfört resultat)		-----	14	34	-71	-152	-104

Kommentarer Tabell 2 – Jämförelsen är en tolkning av andra uppgifter och endast avsedd att ge en lätt överblickbar bild av utvecklingen av föreningens driftekonomi över åren. För exakt jämförelse, hänvisas till respektive årsredovisning. Jämförelsen är också avsedd att åskådliggöra resultatet av Bokföringsnämndens nya anvisningar om avskrivning – linjär avskrivning ersätter 2014 progressiv avskrivning. Därför introduceras tre olika resultat – *Rörelseresultat*, *Resultat före avskrivningar* och *Resultat efter avskrivningar*. Det idag viktigaste resultatet är **Resultat FÖRE avskrivningar**. Tidigare år har det varit *Resultat EFTER avskrivningar*.

BOA = 11 852 m² – sammanlagd yta av bostadsrätter och hyresrätter.

* Fr.o.m. 2014-05-01 inkluderas lägenheternas elförbrukning. Fr.o.m. 2015-01-01 blir det möjligt att återgå till att bara redovisa föreningens driftel.

5.3 Tabell 3 – historisk finansiell jämförelse

Per 31/12 resp. år	Sort	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	kKr	-----	8 917	9 021	9 431	9 101	8 402
Resultat före avskrivningar	kKr	-----	1 289	758	-509	-1 552	-1 031
Eget kapital	kKr	-----	82 476	79 237	76 432	74 725	72 072
Taxeringsvärde	kKr	132 443	132 443	132 443	132 443	119 764	119 764
- varav byggnader	kKr	85 378	85 378	85 378	85 378	78 690	78 690
Likviditet, oms.tillg. / BOA	Kr / m ²	-----	767	615	682	609	1 157 *
Soliditet, Σ Eget K / Σ Kapital	%	-----	49,2	47,7	46,0	45,2	43,4
Långfristig upplåning / BOA	Kr / m ²	6 975	7 172 **	6 949	7 199	7 904	11 051
Långfristig upplåning / BOA _{BR}	Kr / m ²	9 588	9 859	9 552	9 896	10 865	15 191
Kortfristig upplåning / BOA	Kr / m ²	139	139	245	183	10	624
Belåningsgrad – lån / tax.v	%	64,4	66,1	63,4	73,0	73,3	79,6
Medelränta – rta / (IB+UB)/2	%	1,61	2,56	3,44	3,87	3,63	3,13

Kommentarer Tabell 3 – Det nya finansieringsavtalet, tecknat i slutet av augusti 2014 mellan föreningen och SBAB, innehåller krav på löpande amortering (anges i tabellen som "Kortfristig upplåning/BOA") till i stort sett halva beloppet – historiskt medeltal – relativt amortering med försäljningsnettot, samtidigt som det möjliggör långsiktig likviduppbbyggnad. Det nya avtalet är till föreningens fördel de år föreningen upplåter nya bostadsrätter och till föreningens nackdel de år ingen upplåtelse sker. Sett över en längre period är dock avtalet till föreningens odelade fördel, då det också medger långsiktig likviduppbbyggnad.

BOA_{BR} = sammanlagd yta av bostadsrätterna.

* = 2009 utnyttjades ett lånelöfte utställt redan 2007 för att finansiera åtgärdandet av anmärkningarna i den besiktning som genomfördes inför övertagandet av fastigheten Domartorget 1.

** = Av taktiska skäl amorterades inte Akelius reverslån våren 2014 (= försäljningsnettot för 2013 – 2 906 959,-), utan lades till den långfristiga skulden. Hade amorteringen genomförts, hade långfristig upplåning/BOA per 2014-12-31 varit c:a 250,- lägre och långfristig upplåning/BOA_{BR} per 2014-12-31 c:a 350,- lägre.

5.4 Avgifter och hyror

2014-01-01 höjdes årsavgiften för medlemmarna i föreningen med 2 %, vilket främst avsåg att täcka höjningen av de taxebundna kostnaderna. För 2015 har ingen höjning krävts, då föreningen budgeterats att gå med överskott 2015.

Förhandling med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige om hyrorna för hyresrätterna avseende 2014 års hyresnivå, slutfördes 2015-03-15 och resulterade i en höjning med i snitt 0,85% fr.o.m. 2014-04-01.

5.5 Upplåtelser / överlåtelse

Föreningen har under 2014 upplåtit två lägenheter med bostadsrätt (2013: fyra). Per 2014-12-31 fanns en hyresrätt som väntade på att renoveras och upplåtas med bostadsrätt (2013: två).

Av de lägenheter som sedan tidigare upplåtits med bostadsrätt, har 14 (2013: 17) bytt ägare under året.

5.6 Potentiellt likvidtillskott

Föreningen har, per 2014-12-31, ett potentiellt likvidtillskott om 28 711 965.- utgörande insatserna för de bostadslägenheter som idag upplåts med hyresrätt. Utöver detta kan tillskott uppstå i form av upplåtelseavgift, utgörande skillnaden mellan köpeskilling och insats. Denna avgift kan ej i förväg beräknas, men utgör per definition alltid ett positivt tillskott. Dessa två likvidtillskott realiseras successivt över tid i takt med att hyresrätterna blir lediga för att renoveras och därefter utbjudas på den öppna marknaden för att upplåtas med bostadsrätt.

Totalt kan detta potentiella kapitaltillskott över tid uppgå till mer än dubbla insatsen – dvs. mer än 57 miljoner.

5.7 Tabell 4 - likviditetsanalys perioden 2015-20

<i>Prognostiserat kassaflöde, tkr</i>	2015 (budget)	2016 (prognos)	2017 (prognos)	2018 (prognos)	2019 (prognos)	2020 (prognos)
Ingående balans likvida medel	7 433	6 161	6 495	6 685	6 729	6 627
Årsavgifter	5 978	6 023	6 068	6 114	6 159	6 206
Hyresintäkter	2 871	2 827	2 784	2 742	2 700	2 659
Övriga intäkter	500	500	500	500	500	500
Summa nettoomsättning	9 349	9 350	9 352	9 355	9 359	9 364
Driftkostnader	-5 271	-5 166	-5 062	-4 961	-4 862	-4 765
Kassaflöde före planerat underhåll	4 078	4 184	4 290	4 394	4 497	4 600
Planerat underhåll	-1 275	-1 275	-1 275	-1 275	-1 275	-1 275
Investeringar	-2 000	0	0	0	0	0
Kassaflöde före finansieringskostnad	803	2 909	3 015	3 119	3 222	3 325
Räntekostnader, netto	-1 425	-1 425	-1 675	-1 925	-2 175	-2 175
Amorteringar	-1 650	-1 650	-1 650	-1 650	-1 650	-1 650
Nyupptagna lån	0	0	0	0	0	0
Försäljningsnetto vid nyupplåtelse	1 000	500	500	500	500	500
Δ Kassaflöde för året	-1 272	334	190	44	-103	0
Utgående balans likvida medel	6 161	6 495	6 685	6 729	6 627	6 627

Kommentarer till Tabell 4 – Analysen baseras på följande antaganden; En hyresrätt nyupplåts med bostadsrätt varje år, årsavgifterna lämnas oförändrade, hyran höjs med 1% per år, övriga intäkter lika med 2015 års nivå, driftkostnaderna sjunker med 2% per år, underhållet lika stort som 2015 års omfattning, tre nya tvättstugor byggs 2015 och räntekostnaden stiger med 250 tkr per år från 2017 för att plana ut vintern 2019/20.

Den enskilt största osäkerhetsfaktorn är den framtida ränteutvecklingen. Riksbankens sk. räntebana indikerar vikande eller stillaliggande reporänta fram t.o.m. tredje kvartalet 2016. Höjningen av marknadsräntorna fram t.o.m. utgången av 2020 KAN mycket väl uppgå till tre %-enheter.

6 Samarbetspartner

Brf Domartorget 1 har under verksamhetsåret 2014 förvaltats ekonomiskt av Husjuristerna i Göteborg AB, och har bedrivit den tekniska förvaltningen i egen regi, dock utan anställd personal. Husjuristerna har 2015-03-30 valt att säga upp förvaltningsavtalet till förtida upphörande per 2015-09-30. Arbetet med att söka ny förvaltare startade redan 2015-03-17, föregripande uppsägningen.

Föreningen är medlem i den ekonomiska föreningen Bostadsrätterna Sverige (fd SBC ek.för.) för att säkra kompetensutveckling av föreningens förtroendevalda – gratis, eller till mycket låg kostnad, säkra förvaltningsteknisk/-rättslig och bostadsrättsjuridisk rådgivning samt tillgång till fördelaktiga försäkringar för medlemmarna.

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

Underhållsplanen, som på uppdrag av Riksbyggen, togs fram av REPAB 2008 (nuv. Incit) i Mölndal för föreningens räkning, ägs i dag av föreningen, men förvaltas fortsatt av Incit. Föreningen har under början av 2015 övertagit uppdateringsansvaret för planen och därvid låtit exportera den till den nätbaserade lösningen Planima hos Sustend. Arbete pågår att uppdatera planen till 2015 års ställning syftande till att åter ta den i drift 2016-01-01.

Föreningen har med Q-Park (fd Carpark) avtal om övervakning av boendeparkering, gästparkering och tomtmark samt hanteringen av parkeringsavgifter genom av Q-Park tillhandahållen parkeringsautomat. Avtalet löper t.o.m. 2015-12-31.

Föreningen har med Mäklarhuset i Mölndal ett förmånligt förmedlingsavtal om försäljning av de hyreslägenheter som renoveras och därefter upplåts med bostadsrätt till köpare på den öppna marknaden. Upplåtelse till befintliga hyresgäster omfattas inte av detta avtal.

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

Föreningen har med SOS Larm avtal om larmning och förmedling av jourhantverkare vid allvarliga händelser och skador, särskilt på icke kontorstid.

Ett informellt samarbete på ledningsnivå har 2013 inletts med vår närmaste granne, HSB brf Korndahl, främst syftande till erfarenhets- och kunskapsutbyte.

Föreningen har under året haft följande entreprenörer knutna till sig för drift, förvaltning och underhåll; Avloppsakuten, Clean Support, ELON-butiken i Sisjön, Fastighetsägarna Göteborg Första Kretsen, Göta Värme & Vatten, JHA Bygg & Inredning, H A Recycling, Kakelbyggen i Lindome, L H Entreprenad, Lättstyrt, Maleviks Bygg, Mölndals El-Entreprenad, Mölndals Stad, NordIQ, Ragna Johanssons Måleri, Ratsit, Samhall och Sustend.

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 återgå till upphandlat underhåll. Föreningens nya ekonomiska ställning (= fullt refinansierad) **kan** leda till att beslutet åter omprövas av ekonomiska skäl.

7.2 Anställd personal

Föreningen har under 2014 haft två timanställda som tillsammans arbetat totalt c:a 400 timmar.

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 svårsläst 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 följa förelägganden och myndighetsbeslut, vilket i en del fall i praktiken kommit att styra underhållets inriktning, oavsett styrelsens intentioner och innehållet i underhållsplanen. Fram till 2015-12-31 kommer fokus fortsatt att ligga på det eftersatta underhåll som tidigare ägare lämnat efter sig.

8.2 Genomförda arbeten under 2014

8.2.1 Akuta arbeten 2014

Föreningen har under året drabbats av två större vattenskador på Ponnygatan 4 C, den ena till följd av utströmmande varmvatten och den andra till följd av ett materialfel i ett köksavlopp.

Den första skadan berodde på en brusten anslutning till ett tvättställ, varvid hela lägenheten behövde evakueras för torkning och återställning. Underliggande lägenhet drabbades av mindre skador.

Den andra skadan berodde på bristande kvalitetskontroll av de avloppsrör som användes vid byggandet av husen och har sannolikt funnits under en lång följd av år. Arbetets akuta fas avslutades före jul, men torkning och återställning kunde påbörjas först i mitten av januari 2015.

En mindre fuktskada upptäcktes vid planering inför renovering av ett badrum. Den spännring som håller golv-matten på plats i golvbrunnen hade tappat taget och smärre mängder vatten hade läckt in under mattan. Likaså hade en väggmatta släppt i en limskarv, dock utan att ge mätbara fuktnivåer.

Under sommaren 2014 inspekterades ett antal dörrar till cykel- och fd soprum. Dörrarna befanns vara i så dåligt skick att 32 av 35, av säkerhetsskäl måste bytas snarast möjligt. Vid årsskiftet 2014/15 hade en tredjedel bytts ut och arbetet beräknas vara avslutat under sommaren 2015.

8.2.2 Planerade arbeten 2014

Under året har den väderutsatta södergaveln till Ponnygatan 4A rivits och murats upp igen, denna gång med ett mer beständigt isolermaterial. De enda som tyckte om den gamla isoleringen var alla de humlor som bosatt sig i den. Några av fönstren i gaveln är i behov av byte, vilket kommer att samordnas med byte av ett antal andra fönster sensommaren 2015.

Delar av hörnet på Ponnygatan 2 B, mot gatan/parkeringen, har rivits och murats om pga. äldre lagningar med felaktiga material (= betong, kartong och tät plastfolie), vilka förorsakat stora frostsprängningar mot parkering-en. Samtidigt renoverades samtliga tegelfogar fram till balkongerna och upp till taket, då delar av dem tidigare fogats om med felaktigt bruk – betong i stället för kalkbruk som kan följa med i fasadens rörelser.

Samtliga solbelastade entrépartier har fått expansionsfogar upptagna för att minimera risken för fortsatt sprick-bildning pga. värmerörelser i tagelfasaden. Två större förskjutningar i fasaden – Fullblodsgatan 1 B och 5 B – har fått äldre lagningar med felaktigt material (= betong) ommurade. Ett antal av de svårast spruckna fasadpartier-na på Fullblodsgatan har också fogats/murats om.

Entrépartiet till Ponnygatan 6A har också åtgärdats, då tegelbalken ovanför entrén hotade att lossna från sina infästningar, vilket utgjorde en uppenbar risk för personskada.

8.4 Kommande arbeten

I den operativa underhållsplanen för 2015 finns följande större arbeten upptagna;

- Byte till radiatorventiler UTAN termostatkroppar – de återmonteras först vintern 2015/-16
- Ombyggnad av värmesystemet till lågflödessystem för förbättrad inomhuskomfort
- Montering av nytt styrsystem för varmvatten- och värmeproduktion samt ventilation
- Byte av de sammanlagt 17 fönster som nått sin livslängd, mot treglasfönster i PVC.
- Ombyggnad av fd miljöhus till tre moderna tvättstugor

9 Ordförandens rader

Det långa och mödosamma arbetet med att avveckla Akelius som en av föreningens två finansiärer, är äntligen avslutat efter fyra försök tidigare år och det var många glada miner i slutet av augusti då skuldebrevet från SBAB skrevs under och vår räntekostnad i ett slag halverades. Den viktigaste vinsten är dock att föreningen i dag självständigt styr sin ekonomiska utveckling, OCH har möjlighet till långsiktig likviduppyggnad inför komman-de underhållsåtgärder. Tidigare fanns ett avtalskrav att amortera med försäljningsöverskottet varje gång en hyresrätt ombildades till bostadsrätt och såldes på den öppna marknaden, vilket förhindrade likviduppyggnad.

Rosenpergolan har äntligen fått fart och därmed är ett delmål för innergården förverkligat. Under hösten 2014 var det tänkt att rosenpergolan skulle få sällskap av fler rosenplanteringar, men leveranssvårigheter gjorde att planeringen sköts till 2015. Det finns också rimligt färdiga planer för att den fasta sittgruppen mellan Ponnyga-tan 4 D och klätterställningen ska kunna utvecklas till något bättre än det är idag. Den ska göras om till en grön oas, lite mer avskärmat från bollspelet som har inkräktat.

Det finns önskemål att kunna använda föreningslokalen för privata sammankomster och lösa planer har hela tiden sedan Verdandi flyttade ut, funnits att föreningen på sikt ska kunna upplåta lokalen till dagaktiviteter och stillsammare kvällsaktiviteter. Tidigare försök (i andra lokaler) att tillåta fester, har fått avbrytas då de tidsbe-gränsningar som sattes med hänsyn till de som bor direkt ovanpå inte respekterades. Lokalen behöver dock anpassas – byggas ut och avskärmas från den del av lokalen som styrelsen använder för sitt arbete.

Året som gått blev det första med det nya förvaltningsavtalet med Husjuristerna AB och förvirringen satte åter in på allvar vid årsskiftet när en ny förvaltare skulle fasas in. Minnesgoda medlemmar kommer säkert ihåg att det i stort sett rådde samma kaos när föreningen för fem år sedan bytte från Riksbyggen till SBC. Många knorrade över det trassel som utbröt, bl.a. när Autogiro behövde släckas och startas på nytt mot ett nytt BG-konto.

Arbetet med att energieffektivisera föreningen fortsätter och de driftresultat föreningen korta stunder uppnår, är så bra att Mölndal Energi inte riktigt tror på vad vi åstadkommit. Tyvärr får det, pga. ständiga prishöjningar, inte det genomslag i föreningens ekonomi som eftersträvas. En kontakt är etablerad redan 2013 med NordIQ, vilka fått föreningen att ompröva beslutet att byta hela undercentralen – till att primärt bara byta styrsystemet. Förhoppningen är att förbrukningen ska sänkas ytterligare och därmed också kostnaden.

Beslut är fattat att under sommaren 2015 påbörja de två första etapperna (nya radiatorventiler och nytt styrsystem) mot ett smartare och energieffektivare uppvärmningssystem, med potential att ytterligare förbättra boendekomforten. De två därefter kommande etapperna är termisk balansering för att ge alla lägenheter rätt värmemängd och att återmontera termostaterna. Avvikelserna mellan lägenheterna SKALL bort – ALLA ska ha lika bra boendekomfort / inomhusklimat, oavsett fysisk placering i huset.

Övergången till lågflödessystem, med ett betydligt varmare vatten som cirkulerar långsammare, kommer att resultera i samma värmeavgivning per timme som tidigare. Den stora vinsten är delvis psykologisk – elementen kommer att kännas varmare, vilket medför att det därmed upplevs som att det är varmare i lägenheten – trots att samma mängd värmeenergi tillförs lägenheterna. Det kommer att märkas tydligt att det kallras / kallstrålning som kan upplevas vid vissa fönster, kommer att reduceras ytterligare. Likaså kommer den konvektionsström som ska finnas i alla rum med element för att "röra om" inomhusluften, att återställas så att skillnaderna mellan delar av rummen minskas.

Det finns många människor, inom och utom föreningen, som var och en på sitt sätt bidragit till att föreningen utvecklas och fått priserna att stiga på de enskilda lägenheterna – de stiger mer än genomsnittet i Storgöteborg. Ett varmt och innerligt tack till alla som deltagit i det idoga strävandet att fortsätta utveckla vår gemensamma boendemiljö, egendom och ekonomi. **Tack för Era insatser – stora som små !**

Lennart Sjöberg – ordförande i styrelsen för Bostadsrättsföreningen Domartornet 1

Styrelsens dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel;

årets resultat

82998

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll

–4 453 875

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna

–1 000 000

reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmans beslut

0

summa ansamlad förlust

– 5 370 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så;

att av fond för yttre underhåll ianspråk tas

324 281 och

att i ny räkning överföres

– 5 046 596

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med bilagd notapparat.

RESULTATRÄKNING		Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter				
Årsavgifter och hyror	1		8 289 756	9 122 925
Aktiverat arbete för egen räkning			394 839	0
Övriga rörelseintäkter			624 696	78 150
Summa rörelseintäkter			9 309 293	9 201 075
Rörelsekostnader				
Fastighetskostnader	2		-533 762	-453 971
Driftkostnader	3		-3 178 699	-3 576 428
Övriga externa kostnader	4		-528 072	-716 083
Personalkostnader	5		-1 520 357	-1 157 523
Av- och nedskrivningar av materiella anlägg- ningstillgångar			- 1 135 472	-349 768
Summa rörelsekostnader			-6 896 363	-6 253 773
Rörelseresultat			2 412 930	2 947 302
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultat- poster			96 028	98 790
Räntekostnader och liknande resultatposter			- 2 425 960	-2 637 767
Summa finansiella poster			-2 329 932	-2 538 977
Resultat efter finansiella poster			82 998	408 325
Resultat före skatt			82 998	408 326
Årets resultat			82 998	408 326

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	159 400 165	157 746 646
Inventarier, verktyg och installationer	7	114 659	144 300
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	984 375	895 837
Summa materiella anläggningstillgångar		160 499 199	158 786 783
Omsättningstillgångar		160 499 199	158 786 783
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 391	7 998
Övriga fordringar		1 362 211	17 335
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		278 731	705 960
Summa kortfristiga fordringar		1 655 333	731 293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 116 172	5 665 242
SBC Klientmedel i SHB		0	448 955
Avräkningskonto förvaltare		1 318 884	546 985
Summa kassa och bank		7 435 056	6 661 182
Summa omsättningstillgångar		9 090 389	7 392 475
SUMMA TILLGÅNGAR		169 589 588	166 179 258

Not 2014-12-31 2013-12-31

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 739 295	81 658 075
Fond för yttre underhåll	3 033 085	2 744 193
Summa bundet eget kapital	87 772 380	84 402 268

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 453 875	-5 573 309
Årets resultat	82 998	408 326
Summa fritt eget kapital	-5 370 877	-5 164 983

Summa eget kapital

82 401 503 79 237 285

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	83 079 704	82 358 245
Summa långfristiga skulder		83 079 704	82 358 245

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 650 000	2 906 959
Leverantörsskulder	714 869	545 900
Skatteskulder	0	147 100
Övriga skulder	339 814	162 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 403 698	820 814
Summa kortfristiga skulder	4 108 381	4 583 728

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

169 589 588 166 179 258

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	107 500 000	107 500 000
----------------------	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	2014	2013
Byggnader	1%	0,2-2,5%
Fastighetsförbättringar	1 %	0,2-10%
Maskiner & Inventarier	4-20%	4-20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter	4 926 005	5 607 736
Hysesintäkter	3 363 750	3 512 846
	8 289 755	9 120 582

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel gård	45 819	0
Snöröjning/ sandning	6 425	9 020
Städning entreprenad	92 299	124 125
Ventilationskontroll	72 500	0
Myndighetstillsyn	0	16 500
Bevakning	37 964	35 820
Gård	17 875	6 092
Serviceavtal	22 980	14 784
Förbrukningsmaterial	17 670	18 084
Störningsjour och larm	2 500	1 250
Fordon	5 676	13 436
Fastighetsskatt	216 078	214 860
Reglering av tidigare års fastighetsskatt	-4 025	0
	533 762	453 971

Not 3 Driftkostnader**Reparationskostnader**

	2014	2013
Fastighet	15 972	168 648
Hyseslägenheter	116 328	55 861
Lokaler	3 125	12 589
Trapphus/ Entré	0	7 438
Tvättstuga	17 254	6 965
Övriga gemensamma utrymmen	8 257	0
Sophantering/återvinning	0	338
Lås	10 939	4 239
VVS	14 673	26 691
Värmeanläggning	402	7 281
Elinstallationer	22 680	593
Reparation av installationer	94 450	0
Fasad	0	74 243
Markytor/gård/utemiljö	8 109	8 658
Garage	12 039	0
Skador/Skadegörelse	2 628	3 750
Vattenskada	0	253 504
Reparationer av övriga skador	142 097	93 408
	468 953	724 206

Periodiskt underhåll

	2014	2013
Lägenheter	0	11 781
Lokaler	12 907	50 389
Tvättstuga	0	83 160
Trapphus/ Entré	58 694	0
Övriga gemensamma utrymmen	229 743	13 493
Lås	0	76 899
VVS	0	103 595
Värmeanläggning	0	73 299
Elinstallationer	12 500	27 500
Underhåll av fasad	0	94 249
Fönster	5 752	0
Mark/Gård/Utemiljö	4 685	174 610
	324 281	708 975

Taxebundna kostnader & övriga driftkostnader

	2014	2013
El	521 895	244 851
Fjärrvärme	949 028	1054 683
Vatten	528 754	503 809
Sophämtning/Återvinning	152 744	124 990
Försäkring	83 113	89 862
Självrisk	22 200	0
Kabel-TV	126 260	123 580
Bredband	1 470	1 470
	2 385 464	2 141 332

Not 4 Övriga externa kostnader

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		2014	2013
Medlemsinformation		0	1 627
Tele- och datakommunikation	21 908	17 525	
Juridiska åtgärder		17 063	35 444
Inkassering avgift/hyra		35 667	10 900
Hysesförluster		20 011	0
Befarade hyresförluster		0	56 286
Återvunnen kundförlust		-5 483	0
Revisionsarvode, extern revisor		94 813	100 500
Föreningskostnader		8 588	25 809
Styrelseomkostnader		0	7 910
Fritid- och trivselkostnader		3 750	142
Administrationskostnader		13 241	23 408
Förbrukningsinventarier		15 931	71 051
Ekonomisk förvaltning		226 912	182 296
Teknisk förvaltning		1 775	0
Övriga förvaltningskostnader		1 038	6 717
Förvaltningsarvoden		19 750	167 338
Bankkostnader	12 891	0	
Föreningsavgifter		26 260	8 700
Övriga externa kostnader		13 957	430
		528 072	716 083

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, sånär som på timanställda (≈ 400 h).

Ersättningar		2014	2013
Arvode till styrelse och internrevisorer		79 864	141 700
Övriga ersättningar till styrelse och internrevisorer		818 999	440 014
Ersättningar till övriga		137 112	323 028
Sociala avgifter	480 124	452 055	
Arbete med renovering av lägenheter som skall säljas		0	-199 274
Övriga kostnader		4 258	0
		1 520 357	1 157 523

Not 6 Byggnader och mark

		2014	2013
Ingående anskaffningsvärde		159 282 854	159 137 371
Nyanskaffningar		2 759 349	145 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	162 042 203	159 282 854	
Ingående avskrivningar		-1 536 208	-1 212 499
Årets avskrivningar		-1 105 830	-323 709
Utgående ackumulerande avskrivningar		-2 642 038	-1 536 208
Utgående redovisat värde		159 400 165	157 746 646
Varav mark ingår med		49 956 974	49 956 974

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	205 192	95 000
Nyanskaffningar	0	110 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	205 192	
Ingående avskrivningar	-60 892	-34 833
Årets avskrivningar	-29 641	-26 059
Utgående ackumulerande avskrivningar	-90 534	-60 892
Utgående redovisat värde	114 659	144 300

Not 8 Pågående nyanläggning

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	895 837	24 144
Årets förändring	88 538	871 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	984 375	895 837

Beräknas vara färdigställt under år 2015.

Not 9 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	75 684 782	2 003 340	0	77 688 122
Upplåtelseavgifter	5 973 293	1 077 880	0	7 051 173
Fond för yttre underhåll	2 744 193	1 000 000	-711 108	3 033 085
Summa bundet eget kapital	84 402 268	4 081 220	-711 108	87 772 380
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 573 309	-288 892	408 326	-5 453 875
Årets resultat	408 326	82 998	-408 326	82 998
Summa fritt eget kapital	-5 164 983	-205 894	0	-5 370 877
Summa eget kapital	79 237 285	3 875 326	-711 108	82 401 503

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkorsänd- ringsdag
Fd SEB Bolån 1, nu SBAB	1,28%	17 749 100	17 790 000	2015-08-28
Fd SEB Bolån 2, nu SBAB	1,53%	17 822 500	17 940 000	2015-08-25
Fd SEB Bolån 3, nu SBAB	1,63%	17 642 500	17 869 600	2016-06-27
Fd Akelius revers, nu SBAB	1,98%	31 515 604	31 665 604	2018-06-27
Summa skulder till kreditinstitut		84 729 704	85 265 204	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 650 000	-2 906 959	
		83 079 704	85 82 358 245	

Mölnådal den 27:e april 2015.



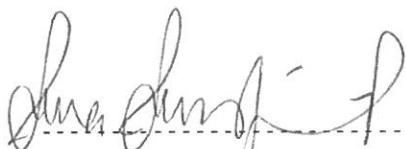
Amra Kadic
Ledamot



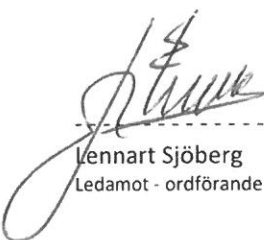
Filippa Svensson
Ledamot



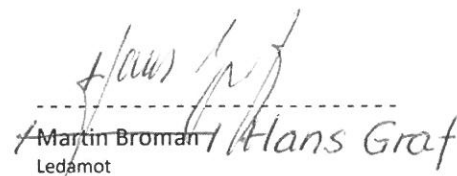
Jan Kipper
Ledamot – vice ordförande



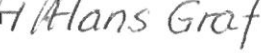
Lena Lundqvist
Ledamot - sekreterare



Lennart Sjöberg
Ledamot - ordförande



Martin Broman
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8:e juni 2015.



Jan-Åke Gross – Auktoriserad Revisor,
J-Å Gross Revisionsbyrå AB



Krister Sundelin – Internrevisor,
brf Domartorget