

Årsredovisning
för
BRF Domsagan 1

769618-4949

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Domsagan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Domsagan 1 finns i Svedmyra, Enskede, på adresserna Jönåkersvägen 22, 24, 26, 28 och 30. Enligt stadgarna är föreningens ändamål ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.”

Föreningen har en fastighet med byggår 1950. I fastigheten finns 36 lägenheter, varav 28 under året upplåtits som bostadsrätter och 8 som hyresrätter. Bland hyresrätterna finns 5 ettor, 1 tvåa, 1 trea och 1 fyra. De utgör sammanlagt 375 kvm boyta. På fastighetens källarplan finns lägenhetsförråd, tvättstugor, vagns- och cykelförråd samt föreningens gemensamma utrymmen. På källarplan hyr även föreningen ut 10 lokaler, fördelat på 199,5 kvm. Av lokalerna är 9 mindre förrådslokaler (112,5 kvm) och en är en större kontorslokal om 87 kvadratmeter, till vilken två parkeringsplatser också hör.

Förvaltning

Föreningen lejer bort merparten av skötseln av vår löpande förvaltning. Under verksamhetsåret har följande företag och entreprenörer anlitats:

- Jensen för skötsel av utemiljö (huvudsakligen trädgårdsskötsel och snöskottning)
- Botema för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Jensen för teknisk förvaltning
- Pousette för städning i fastigheten

Styrelsen

Styrelsen för Domsagan 1 har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Adis Jasarevic	Ledamot	Ordförande
Natte Hillerberg	Ledamot	
Björn Särner	Ledamot	
Christel Borgström	Ledamot	
Karin Duncanson	Ledamot	
Kai Cravelin	Suppleant	
Christel Redner Skoog	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten. Vidare har styrelsen haft ett flertal icke-protokollförda sammankomster, arbetsmöten o.l., där vi utfört mer handfast arbete. Exempelvis har styrelsen under året haft en höststäddag och en vårstäddag, då vi haft en grovsopscontainer utanför fastigheten som boende kunnat nyttja. Under dessa dagar har vi också rensat i rabatter och cykelrummet.

Revisor

Daniel Hjälms är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Christel Redner Skoog, Kai Cravelin och Charlotte Lindgren.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

Under verksamhetsåret 2014 har styrelsen utgjorts av en till stor del nya ledamöter. Endast tre ledamöter har varit aktiva. Året har präglats av att administrera rörelse bland boende och hyresgäster, samt fortlöpande kontakt med leverantörer. Under året har vi också bytt leverantör av tomtskötsel från Bergfast till vår nya hyresgäst Jensen Drift. Därutöver har leverantör av teknisk drift utbytt från Driftia till Jensen Drift. Föreningen har under året medgivit 3 st överlåtelse av bostadsrätter.

Utöver detta har arbete pågått med att hyra ut tre lediga källarlokalerna till vilka hyresgäster har hittats. Vid verksamhetsårets slut är alla källarlokalerna uthyrda.

Styrelseledamoten har också närvarat på sopsamfällighetsmöte i Postiljonen, där vår sophämtning och komposthantering bestäms och koordineras.

Överlag har styrelsen jobbat med att förbättra städningen då vi haft fortlöpande kontakt med Pousette om städningen i portarna. Städningen har nu väsentligen förbättrats.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar och underhållsarbeten görs huvudsakligen med utgångspunkt i den tekniska statusbesiktningen av fastigheten från 2010. Vi har nu moderna elcentraler i källaren, och nya stigar som tar 3-fas till lägenheterna. I lägenheterna byttes ledningar m.m. under 2007. I källaren har rören spolats två gånger och utfördes en gång av Jensen Drift på grund av stopp och översvämning. Stoppen har uppstått på grund av att dessa rör ej är stambytt. I skyddsrummet har ett avloppsrör lagats och bytts ut.

Smärre jobb görs även i den mån de efterlyses av enskilda styrelseledamöter och medlemmar, eller i takt med att de aktualiseras på annat sätt. Vidare har vi godkänt en anpassning av lägenhet för enskild medlem, godkänt verkställande av inre modifiering av förråd för enskild medlem, åtgärdat fel i badrum hos enskild medlem.

Genomgående tvättning av fönstren i portarna har beställts.

Föreningens ekonomi

Föregående års resultaträkningar har visat att föreningens kostnader överstiger inkomsterna. Som framgår av resultaträkningen går trenden igen även i 2014 års bokslut. Föreningen har förvisso fortsatt god likviditet. Dock är det styrelsens hållning att vi inte bör använda alltför mycket av föreningens likvida medel för att finansiera återkommande underskott, utan att resultatet behöver vändas på sikt. Enligt styrelsens analys beror underskottet till stor del på att ursprungligen lågt satta ombildningspriser har resulterat i gemensamma lån som ger relativt sett höga ränteutgifter för föreningen. Därutöver beror underskottet på att föreningen har gjort flertalet förhållandevis påkostade förbättringar av fastigheten sedan ombildningen, så som nytt lås- och bokningssystem, ny tvättstuga, nya elstigar och elcentraler med mera. Det har ökat mervärdet, men förstås också medfört ökade avskrivningskostnader. Under 2014 har styrelsen följaktligen fortsatt det långsiktiga arbetet med att stabilisera föreningens ekonomi. Denna uppgift har vi antagit genom att samtidigt försöka sänka våra utgifter och höja våra intäkter. Med hjälp av Fastighetsägarna har vi fått till stånd en höjning av hyrorna för de hyresrätter som föreningen förvaltar. Likaså innebär det nya kontraktet på föreningens större lokal på Oppundavägen ökade hyresintäkter. För att få ner föreningens ränteutgifter har beslut fattats att amortera mer aktivt på våra lån. Detta verksamhetsår har amorteringar skett på en sammanlagd summa om 2 290 568. Nästa amortering är bestämd till september då våra lån går ut, denna amortering fastställdes till 1 000 000 men kan komma att höjas ifall fler lägenheter säljs innan dess. Det har vi gjort dels genom att i princip oavkortat använda försäljningsintäkter av lägenheter till amorteringar, dels genom att nedjustera vår likviditet, så att vi inte har mer pengar än nödvändigt på våra bankkonton. Givet att räntenivåer inte förändras nämnvärt torde detta sammantaget ge positiva utslag på 2015 års resultat. Styrelsen beslutade också att höja medlemsavgifterna med 10 procent. Vi har i dag en fastighet som är i betydligt bättre skick än den var när vi köpte den. Det kan vidare framhållas att föreningens medlemmar disponerar rätt generösa egna och gemensamma ytor, och att de flesta tjänster köps in i stället för att fördelas över medlemmars egna arbetsinsatser.

Årets resultat

Årets resultat är -469 788 kr.

Lån

Föreningens lån uppgick vid årsslutet till 13 553 225 kr.

Bank

Föreningen hade vid årets slut 1 100 024 kr på banken.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 665	1 569	1 507	1 509
Resultat efter finansiella poster	-470	-594	-716	-562
Soliditet (%)	64	61	56	55
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	672	650	593	614
Lån per kvm bostadsrättsyta	8 289	10 281	12 518	13 225

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 945 610
årets förlust	-469 788
	-2 415 398

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 415 398

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter	1	1 665 141	1 568 611
Summa nettoomsättning		1 665 141	1 568 611
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-633 850	-718 244
Driftskostnader	3	-350 443	-326 535
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-73 729	-78 235
Personalkostnader	5	-55 994	-58 481
Avskrivningar	6	-574 012	-390 797
Summa rörelsekostnader		-1 688 028	-1 572 292
Rörelseresultat		-22 887	-3 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter		201	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 102	-589 830
Summa finansiella poster		-446 901	-589 830
Resultat efter finansiella poster		-469 788	-593 511
Resultat före skatt		-469 788	-593 511
Årets resultat		-469 788	-593 511

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 488 647	38 062 659
Summa materiella anläggningstillgångar		37 488 647	38 062 659
Summa anläggningstillgångar		37 488 647	38 062 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 956	34 031
Skattefordringar		5 675	3 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 303	72 462
Summa kortfristiga fordringar		70 934	110 132
<i>Kassa och bank</i>		1 100 024	3 279 354
Summa omsättningstillgångar		1 170 958	3 389 486
SUMMA TILLGÅNGAR		38 659 605	41 452 145

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 020 783	25 020 783
Upplåtelseavgift		2 148 711	2 148 711
Summa bundet eget kapital		27 169 494	27 169 494
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-1 945 610	-1 352 099
Årets resultat		-469 788	-593 511
Summa fritt eget kapital		-2 415 398	-1 945 610
Summa eget kapital		24 754 096	25 223 884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 553 225	15 843 793
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104 081	112 416
Aktuella skatteskulder		0	2 276
Förutbetalda avgifter och hyror		108 508	115 875
Övriga skulder		11 594	13 981
Upplupna kostnader		128 101	139 920
Summa kortfristiga skulder		352 284	384 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 659 605	41 452 145
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		18 375 000	18 375 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år förutom avskrivningstid och avskrivningsprocent avseende byggnad som ändrats från 0,5% till 1% av byggnadens anskaffningsvärde.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,00 %
Fiberinstallation	10,00 %
Låssystem	6,67 %
Tvättstuga	10,00 %
Trapphus	10,00 %
Nya centraler	6,67 %

(ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt som Ombyggnad i not 8)

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Avgift	1 098 676	1 002 266
Hyra lokal ej moms	145 688	125 848
Fast. skatt ej moms	3 908	363
Hyra p_pl ej moms	0	4 500
Hyra	415 937	426 656
Värmetillägg ej moms	932	8 978
	1 665 141	1 568 611

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation och underhåll	-41 434	-130 853
Markytor, trädgård	-41 250	0
El	-32 542	-38 815
Värme	-344 536	-375 131
Vatten och avlopp	-75 032	-68 389
Sophämtning/Renhållning	-25 618	-17 254
Trädgårdsskötsel	-73 438	-87 802
	-633 850	-718 244

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	-37 428	-39 679
F-skötsel	-36 704	-41 520
Stokab / bredband	-22 566	-18 916
Övriga fastighetskostnader	-20 202	-23 987
Fastighetsförsäkring	-59 201	-28 419
Kabel-tv	-9 448	-9 449
Fastighetsskatt	-52 482	-52 230
Tomträttsavgäld	-111 300	-111 300
Hyressättningsavgift, HGF	-1 112	-1 035
	-350 443	-326 535

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsförvaltning	-43 876	-43 876
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 950	-5 008
Rådgivning	-6 705	-11 425
Bankkostnader	-3 198	-2 926
Revisionsarvoden	-15 000	-15 000
	-73 729	-78 235

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	-44 400	-44 500
	-44 400	-44 500

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader	366 430	183 215
Ombyggnation	207 582	207 582
	574 012	390 797

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - byggnad	36 642 955	36 642 955
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	36 642 955	36 642 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-585 779	-402 564
Årets avskrivning enligt plan	-366 430	-183 215
Utgående avskrivning enligt plan	-952 209	-585 779
Planenligt restvärde vid årets slut	35 690 746	36 057 176
Taxeringsvärde		
Byggnad	15 667 000	15 667 000
Mark	10 800 000	10 800 000
	26 467 000	26 467 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 600 000	25 600 000
Lokaler	867 000	867 000
	26 467 000	26 467 000

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början - ombyggnad	2 437 287	1 648 842
Nyanskaffningar	0	788 445
Utgående anskaffningsvärde	2 437 287	2 437 287

Akkumulerade avskrivning enligt plan

Vid årets början	-431 804	-224 222
Årets avskrivningar enligt plan	-207 582	-207 582
Utgående avskrivning enligt plan	-639 386	-431 804

Planenligt restvärde vid årets slut

1 797 901 2 005 483

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark

Byggnader och mark	35 690 746	36 057 176
Ombyggnation	1 797 901	2 005 483
	37 488 647	38 062 659

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	25 020 783			25 020 783
Upplåtelseavgift	2 148 711			2 148 711
Balanserat resultat	-1 352 099	-593 511		-1 945 610
Årets resultat	-593 511	593 511	-469 788	-469 788
Totalt	25 223 884	0	-469 788	24 754 096

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	4,62	2017-08-14	3 975 000	3 975 000
SBAB	1,81	2015-08-14	3 967 934	3 975 000
SBAB	1,81	2015-08-14	3 936 679	3 952 929
SBAB	1,94	2015-10-22	1 673 612	3 940 864
			13 553 225	15 843 793

Underskrifter

Stockholm den 2015

Adis Jasarevic
Ordförande

Natte Hillerberg

Björn Särner

Christel Borgström

Karin Duncanson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015

Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor