

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAGAREN

ESKADERVÄGEN 18-22
NÄSBYPARK

Årsredovisning

för

Brf Jagaren

716000-0423

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Jagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-06-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Jagaren 1, bebyggdes 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 100 lägenheter och 4 lokaler. Samtliga är nu bostadsrätter. Fastighetens totala lägenhetsyta utgör 9 198 kvm för bostäder och 430 kvm för lokaler, totalt 9 628 kvm, varav underlag för debitering av bränsletillägg 9 502 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-24 bestått av:

Ordinarie	Bengt Nygren	Ordförande
	Karl-Erik Lundahl	Vice ordförande
	Hans Wäljamets	Kassör
	Marianne Hammarén	
	Erlandsson	Sekreterare
	Erik Eken	Styrelseledamot
Inger Björkman	Styrelseledamot	
Jonas Karlsson	Styrelseledamot	

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad revisor
	Gunilla Pettersson	Föreningens interna revisor
Suppleant	Greger Bolin	Revisor
	Gerd Thuresson	Föreningsvald internrevisor

Valberedning

Suppleant	Christina Sjöberg
	Anita Axelsson

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Priset på försålda lägenheter har i genomsnitt legat på 21 000 kr/kvm med stor variation.

Dessutom finns 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Fastighets- och markskötseln har handhåfts av FSS Fastighetsservice AB och städningen av Rentec Fastighetsservice AB. Markskötsel och snöröjning har utförts av Bokdahls Trädgårdsanläggningar AB, Täby.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavarna. Den sistnämnda ersätter dock inte hemförsäkringen.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt/avgift

Fastighetens taxeringsvärde är 75 308 000 kronor. Fastighetsavgiften har under året uppgått till 151 200 kronor (2010: 148 780 kronor)

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Underhåll och ombyggnad under året.

Under året har yttertaket renoverats och ommålats till en kostnad av ca 700 000 kronor.

Långtidsplan för underhåll och renovering

Enligt tidigare underhållsplan är det endast underhåll av entrédörrar samt högtrycksspölning av avlopps-stammar som skall utföras under 2013. Styrelsen är medveten om att hissarna är i behov av renovering och undersökning av dess omfattning pågår.

Styrelsen har upphandlat ett databaserat system för långtidsplanerat fastighetsunderhåll, vars tillämpning kommer att påbörjas under 2013.

Driftskostnader

År 2012, då vintern var förhållandevis normal, uppgick den totala värmekostnaden till 842.000 kronor (2011: 1.018.000 kronor). Värmeförbrukningen var 604 MWh (2011: 921 MWh). Uppvärmningen utgjordes under hela året av värmepump kombinerat med elpanna.

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 102.225 kronor (2011: 113.941 kronor).
Vattenförbrukningen under 2012 uppgick till ca 5.937 kbm, vilket överensstämmer med tidigare år.

Sophämtning/grovsopor kostade 115.000 kronor (2011: 116.000 kronor).

Kostnaden för snöröjning uppgick till 65.876 kronor (2011: 40.690 kronor).

Avgiften för parkering av egen bil på föreningens parkeringsplatser debiterades oförändrat med 100 kronor/månad under 2012. Föreningen disponerar 51 parkeringsplatser, och vid årsskiftet hade 61 bostadsrättshavare tecknat parkeringsavtal efter principen "Först till kvarn får först mala".

Avgiften för kabel-TV har under året varit oförändrad 92 kronor/lgh/månad.

Årsavgifter

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Grundhyran (avgift bostad) höjdes vid årsskiftet 2011/2012 liksom avgiften för kabel-TV höjts medan värmeavgiften sänktes (se nedan).

Flerårsöversikt

Nedan redovisas avgiftsutvecklingen under de senaste fem åren:

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Grundhyra	+4%	oför	oför	oför	oför	+4%
Värme(kr/kvm/år)	105	105/140	140/135	135	135	86
Kabel-TV(kr/mån)	71	71	71	85	85	92

Kapitalplaceringar/ lån

Av föreningens likvida medel fanns som kortfristig placering vid årets utgång på avräkningskontot hos ISS Fastighetsekonomi 1.631.619 kronor.

Föreningens samtliga fastighetslån på totalt 19.523.472 kronor (2011: 20.068.472 kronor) är tagna hos Swedbank med räntesatser mellan 2,39 % och 4,69 %. Föreningens amorteringar har under 2012 uppgått till 545 000 kronor (2011: 1 170 000 kronor).

Inteckningar och pant

Vid årsskiftet 2011/2012

Uttaga fastighetsinteckningar 25 826 000 kronor

Belånade pantbrev för fastighetslån 25 826 000 kronor

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 231 995
årets förlust	-115 713
	2 116 282
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	225 924
ianspråktagande av yttre reparationsfond/takrenovering	-655 370
i ny räkning överföres	2 545 728
	2 116 282

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	5 214 010	5 571 659
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 016 076	-191 995
Driftkostnader	3	-2 110 821	-2 226 368
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-765 515	-335 263
Personalkostnader		0	-2 800
Avskrivningar	5	-642 777	-640 127
Resultat före finansiella poster		678 821	2 175 106
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 636	19 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-812 169	-876 537
Resultat efter finansiella poster		-115 713	1 317 983
Resultat före skatt		-115 713	1 317 983
Återbetalning statlig skatt		0	29 779
Årets resultat		-115 713	1 347 762

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	24 773 239	25 336 537
Mark		637 000	637 000
Markanläggningar	9	162 000	172 800
Maskiner och inventarier	10	85 777	146 481
		25 658 016	26 292 818

Summa anläggningstillgångar **25 658 016** **26 292 818**

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		151	600
Kundfordringar		0	15 413
Övriga fordringar	11	1 129	1 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 497	49 438
		54 777	66 523

Kassa och bank

Kassa och bank		2 931	5 253
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 631 619	1 159 023
		1 634 550	1 164 276

Summa omsättningstillgångar **1 689 327** **1 230 799**

SUMMA TILLGÅNGAR **27 347 344** **27 523 617**

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		558 814	558 814
Upplåtelseavgifter		1 319 786	1 319 786
Reparationsfond		2 109 111	1 109 111
		3 987 711	2 987 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 231 995	1 884 233
Årets resultat		-115 713	1 347 762
		2 116 282	3 231 995
Summa eget kapital		6 103 993	6 219 706
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	19 523 472	20 068 472
Mottagna depositioner		0	500
Summa långfristiga skulder		19 523 472	20 068 972
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		545 000	545 000
Leverantörsskulder		86 230	132 010
Skatteskulder		7 034	12 711
Övriga skulder	15	52 149	33 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 029 466	511 778
Summa kortfristiga skulder		1 719 878	1 234 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 347 344	27 523 617
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		25 826 000	25 826 000
		25 826 000	25 826 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Redovisade fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för underhåll

Reservering till föreningens fond för underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till noter.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter p-platser	76 487	76 896
Hysesintäkter förråd	74 282	71 609
Årsavgifter bostäder	3 830 988	3 683 908
Årsavgifter lokaler	259 560	249 576
Kabel-TV / Internet	114 816	106 080
Hysesbortfall p-platser samt förråd	-2 903	-6 915
Telenor	30 000	32 187
Debiterade avgifter uppvärmning	813 298	1 339 648
Övriga ersättningar	4 444	2 650
Fakturerade kostnader överlåtelse/pantsättningar	13 038	16 020
	5 214 010	5 571 659

Indexuppräknig Telenor har inte gjorts i hyressystemet för år 2012 på hyran men kommer att debiteras extra under år 2013.

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	176 426	146 370
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	839 651	45 625
Öresavrundning	-1	
	1 016 076	191 995

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	324 244	285 835
Yttre renhållning/snöskottning	132 778	89 278
Besiktning hiss	25 881	60 316
Bevakning	4 700	0
Fastighetsel	149 565	122 396
Vatten	102 225	113 941
Sophämtning /grovsopor	115 087	116 000
Fastighetsförsäkring	69 516	58 053
Kabel-TV och internet	111 492	113 777
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	157 580	151 280
Förbrukningsmaterial	32 685	3 964
Uppvärmning	842 326	1 018 376
Självrisk/rep försäkringssk	4 605	42 799
Arrendeavgifter	51 099	50 353
Justering fastighetsskatt bokslut 2011	-12 962	0
	2 110 821	2 226 368

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Mötesarvoden	45 400	38 500
Styrelsearvoden	118 332	118 334
Revisionsarvode	24 250	20 313
Förvaltningsarvode	81 585	79 856
Reserverade medel för värmedeb 382 052 kr + konsultkost, fören.årsavg	397 723	8 816
Övriga förvaltningskostnader	64 005	37 464
Löner övriga	0	0
Bilersättning skattefria	2 450	280
Representation	0	0
Lagstadgade sociala avgifter	28 368	24 182
Extradeb ekonomisk förvaltning	1 000	938
Datakommunikation	2 402	6 580
	765 515	335 263

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Avskrivning byggnad 1% av byggnadsvärdet	61 163	61 163
Avskrivning om/tillbyggnad -tak,fasad-fönster 1,5% + vind 1,0%	121 611	121 611
Avskrivning stambyte 2%	298 746	297 421
Avskrivning markanläggning 4%	10 800	10 800
Inventarier 10%	50 994	49 669
Avskrivning värmeanläggning 6,65%	16 360	16 360
Värmeanläggning 3%	83 103	83 103
	642 777	640 127

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	17 579	18 564
Överskatteränta ej skattepliktig	57	850
	17 636	19 414

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	812 169	876 537
Övriga skuldrelaterade poster	0	0
	812 169	876 537

Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 116 300	6 116 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 116 300	6 116 300
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 670 054	-3 608 891
Årets avskrivningar enligt plan	-61 163	-61 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 731 217	-3 670 054
Fönster,vind,tak,ombyggnader,stamrenovering	23 647 634	23 647 634
Årets uppskrivningar-värmeanläggning	2 770 100	2 770 100
Ingående avskrivning	-3 527 443	-3 025 308
Årets avskrivningar	-502 135	-502 135
Utgående ackumulerade ombyggnader	22 388 156	22 890 291
Utgående redovisat värde	24 773 239	25 336 537
Taxeringsvärden byggnader	50 570 000	50 570 000
Taxeringsvärden mark	24 738 000	24 738 000
	75 308 000	75 308 000

Not 9 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 000	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 000	270 000
Ingående avskrivningar	-97 200	-86 400
Årets avskrivningar	-10 800	-10 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 000	-97 200
Utgående redovisat värde	162 000	172 800

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	490 734	477 714
Inköp dator	6 650	13 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 384	490 734
Ingående avskrivningar	-344 253	-278 224
Årets avskrivningar	-67 354	-66 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-411 607	-344 253
Utgående redovisat värde	85 777	146 481

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	1 129	1 072
	1 129	1 072

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	24 795	19 926
Förutbetald kabel-tv	28 702	27 873
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	1 639
	53 497	49 438

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Reparation s fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	558 814	1 319 786	1 109 111	1 884 233	1 347 762
Överf enl stämmobeslut			1 000 000	347 762	-1 347 762
Årets resultat					-115 713
Belopp vid årets utgång	558 814	1 319 786	2 109 111	2 231 995	-115 713

Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank 3,26% 2014-12-18	1 774 722	1 774 722
Swedbank 4,40% 2014-02-25	4 825 000	4 925 000
Swedbank 4,69% 2015-01-26	5 000 000	5 000 000
Swedbank 3,96% 2013-05-24	3 993 750	4 038 750
Swedbank 2,39% rörlig ränta	4 475 000	4 875 000
Kortfristig del	-545 000	-545 000
	19 523 472	20 068 472

Not 15 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Personalskatt	35 696	33 440
Avr lagstadgade sociala avg	16 453	0
	52 149	33 440

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	13 433	0
Upplupna sociala avgifter	1 246	18 066
Uppl räntekostnader externt	17 883	20 607
Förskottsbetalda hyror/avg	206 575	251 097
Reserverade medel för värmedebitering	382 052	0
Upplupna reparationer	44 543	0
Upplupna uppvärmningskostnader	224 387	146 692
Upplupna renhållningsavgifter	73 542	12 818
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Öresavrundning	1	
Periodisering hyror	24 651	24 034
Uppl elavgifter	17 088	16 463
Uppl kostnad överlåtelseavg/pantsättning samt kreditupplysning	2 065	0
	1 029 466	511 777

Stockholm 2013-04-02


Bengt Nygren


Karl-Erik Lundahl


Hans Wäljamets


Marianne Hammarén Erlandsson


Erik Eken


Inger Björkman


Jonas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats. 2013-04-02


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Gunilla Pettersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jagaren, org. nr 716000-0423

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jagaren för räkenskapsåret 2012-01-01 -- -- 2012-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna 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 vårt uttalande.

Uttalande

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 2012 och av föreningens 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel samt styrelsens förvaltning för Brf Jagaren för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel 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 vinstmedel har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

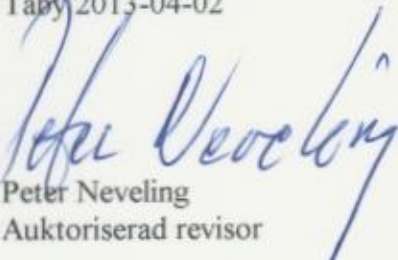
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Taby 2013-04-02


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Gunilla Pettersson
Revisor