

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAGAREN

ESKADERVÄGEN 18-24
NÄSBYPARK

Årsredovisning

för

Brf Jagaren

716000-0423

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Jagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2012-06-01.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Jagaren 1, bebyggdes 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 101 lägenheter och 4 lokaler. Samtliga är bostadsrätter. Fastighetens totala lägenhetsyta utgör 9 296 kvm för bostäder och 332 kvm för lokaler, totalt 9 628 kvm, varav underlag för debitering av bränsletillägg 9 502 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-24 bestått av:

Ordinarie	Bengt Nygren Karl-Erik Lundahl Dag Folkesson Marianne Hammarén Erlandsson Erik Eken Inger Björkman Jonas Karlsson	Ordförande Vice ordförande Kassör Sekreterare Styrelseledamot Styrelseledamot Styrelseledamot
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling Gunilla Pettersson	Auktoriserad revisor Föreningsvald internrevisor
Suppleant revisor	Thomas Daae Gerd Thuresson	Auktoriserad revisor Föreningsvald internrevisor
Valberedning	Christina Sjöberg Anita Axelsson	
Suppleant		

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 16 st överlåtelse ägt rum. Priset på försålda lägenheter har i genomsnitt legat på 27 500 kr/kvm men med stor variation (2012: 21.000 kr/kvm).

Dessutom finns 3 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 markskötsel 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 120 093 000 kronor. Fastighetsavgiften har under året uppgått till 141 930 kronor (2012: 157 580 kronor)

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 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.

Inga större underhållsarbeten eller ombyggnader har skett under 2013 med undantag för markarbetet (omläggning av plattor och borttagning av döda buskar) på ytan mellan de två husen samt installation av en automatisk avluftsapparat till värmepumpens köldbärarsida. Kostnaden för markarbetena belöpte sig på ca 80.000 kronor, och avluftsutrustningen kostade 52.000 kronor.

Ommålning av väggarna i källarplanen har utförts under året till en kostnad av 63.750 kronor.

Under året har beslut om installation av fiberbroadband tagits av föreningsstämman. Installationen kommer att genomföras i början av 2014.

Långtidsplan för underhåll och renovering

Enligt underhållsplanen skulle högtrycksspolningen av avloppsledningarna samt underhåll av entrédörrarna ha utförts under 2013. Spolningen genomfördes under januari 2014 och entrédörrarna beräknas ytbehandlas under sommaren 2014.

Av långtidsplanen för underhåll, bilaga 1, framgår planerade underhållsarbeten för de närmaste åren.

Styrelsen har uppdragit åt Sten Schröder AB att utarbeta förfrågningsunderlag för upphandling och installation av fyra hissar. Genomförandet är preliminärt planerat att ske under april till september 2015. Den totala kostnaden beräknas till mellan 4 och 5 miljoner kronor.

Driftskostnader

År 2013, då vintern var förhållandevis normal, uppgick den totala värmekostnaden till 919.000 kronor (2012: 842.000 kronor). Anledningen till kostnadsökningen hänför sig till värmepumpshaveriet enligt nedan. Värmeförbrukningen var 670 MWh (2012: 604 MWh). Uppvärmningen utgjordes under hela året av värmepump kombinerat med elpanna.

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 127.400 kronor (2012: 102.225 kronor). Vattenförbrukningen under 2013 uppgick till 6257 kbm, vilket är något mer än tidigare år.

Sophämtning/grovsopor kostade 132.000 kronor (2012: 115.000 kronor).

Kostnaden för snöröjning uppgick till 51 282 kronor (2012: 65.875 kronor).

Avgiften för parkering av egen bil på föreningens parkeringsplatser debiterades oförändrat med 100 kronor/månad under 2013. Föreningen disponerar 51 parkeringsplatser, och vid årsskiftet hade 69 P-tillstånd utfärdats, varav 4 är "dagtidsparkerare". Tillgång till P-plats styrs av principen "Först till kvarn får först mala".

Under året har föreningen drabbats av extraordinära kostnader på grund av att värmepumpens båda kompressorer havererade i augusti. Den totala kostnaden uppgick till 210.864 kronor, varav 148.750 kronor för nya kompressorer och resterande 62.114 kronor hänför sig till ökad elkostnad under haveritiden. Skadan har anmälts till försäkringsbolag och föreningen kommer att kompenseras fullt ut.

Vidare har undersökningar utförts för att klargöra orsaken till påtalad soplukt i en lägenhet. Kostnaderna för undersökningarna har uppgått till ca 60.000 kronor.

Båda dessa kostnader belastar årets resultat.

Årsavgifter

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Grundhyran (avgift bostad), värmeavgift samt kabel-TV-avgift har under året varit oförändrade.

Flerårsöversikt

Nedan redovisas avgiftsutvecklingen under de senaste sex åren:

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Grundhyra	oför	oför	oför	oför	+4%	oför
Värme(kr/kvm/år)	105/140	140/135	135	135	85	85
Kabel-TV(kr/mån)	71	71	85	85	92	92

Kapitalplaceringar/ lån

Av föreningens likvida medel fanns som kortfristig placering vid årets utgång på avräkningskontot hos ISS Fastighetsekonomi 1.630.721 kronor.

Föreningens samtliga fastighetslån på totalt 19.557.222 kronor (2012: 20.068.472 kronor) är tagna hos Swedbank med räntesatser mellan 2,39 % och 4,69 %. Föreningens amorteringar har under 2013 uppgått till 511 000 kronor (2012: 545 000 kronor).

Inteckningar och panter

Vid årsskiftet 2012/2013

Uttagna 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 (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 545 728
årets vinst	395 044
	2 940 772
disponeras så att	
till ytte reparationsfond överföres	1 860 279
i ny räkning överföres	1 080 493
	2 940 772

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	5 227 728	5 214 010
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-562 994	-1 016 076
Driftskostnader	3	-2 400 954	-2 110 821
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-479 979	-765 515
Avskrivningar	5	-649 402	-642 777
Resultat före finansiella poster		1 134 400	678 821
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 694	17 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-756 051	-812 169
Resultat efter finansiella poster		395 044	-115 713
Resultat före skatt		395 044	-115 713
Årets resultat		395 044	-115 713

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	24 208 616	24 773 239
Mark		637 000	637 000
Markanläggningar	9	151 200	162 000
Maskiner och inventarier	10	44 923	85 777
		25 041 739	25 658 016
Summa anläggningstillgångar		25 041 739	25 658 016
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 187	151
Övriga fordringar	11	16 820	1 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 948	53 497
		50 955	54 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 523	2 931
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 630 721	1 631 619
		1 634 244	1 634 550
Summa omsättningstillgångar		1 685 199	1 689 327
SUMMA TILLGÅNGAR		26 726 938	27 347 344

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

558 814

558 814

Upplåtelseavgifter

1 319 786

1 319 786

Reparationsfond

1 679 665

2 109 111

3 558 265

3 987 711

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 545 728

2 231 995

Årets resultat

395 044

-115 713

2 940 772

2 116 282

Summa eget kapital

6 499 037

6 103 993

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

19 057 222

19 523 472

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

500 000

545 000

Leverantörsskulder

25 349

86 230

Skatteskulder

0

7 034

Övriga skulder

15

58 008

52 149

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

587 322

1 029 466

Summa kortfristiga skulder

1 170 679

1 719 878

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 726 938

27 347 344

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

	2013	2012
Hysesintäkter p-platser	76 926	76 487
Hysesintäkter förråd	74 451	74 282
Årsavgifter bostäder	3 843 083	3 830 988
Årsavgifter lokaler	247 889	259 560
Kabel-TV / Internet	115 000	114 816
Hysesbortfall p-platser samt förråd	-2 679	-2 903
Telenor	30 987	30 000
Debiterade avgifter uppvärmning	812 918	813 298
Övriga ersättningar	2 695	4 444
Fakturerade kostnader överlåtelser/pantsättningar	26 458	13 038
	5 227 728	5 214 010

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	413 568	176 426
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	149 425	839 651
Öresavrundning		-1
	562 993	1 016 076

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	555 933	324 244
Yttre renhållning/snöskottning	133 891	132 778
Besiktning hiss	20 594	25 881
Bevakning	0	4 700
Fastighetsel	146 630	149 565
Vatten	127 400	102 225
Sophämtning /grovsopor	131 914	115 087
Fastighetsförsäkring	75 197	69 516
Kabel-TV och internet	90 606	111 492
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	141 930	157 580
Förbrukningsmaterial	12 673	32 685
Uppvärmning	918 808	842 326
Självrisk/rep försäkringssk	0	4 605
Arrendeavgifter	52 411	51 099
Justering fastighetsskatt	-7 034	-12 962
	2 400 953	2 110 821

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Mötesarvoden	68 981	45 400
Styrelsearvoden	140 000	118 332
Revisionsarvode	25 250	24 250
Förvaltningsarvode	84 812	81 585
Konsultkost, fören.årsavg	52 032	397 723
Övriga förvaltningskostnader	76 371	64 005
Bilersättning skattefria	564	2 450
Lagstadgade sociala avgifter	25 800	28 368
Extrareb ekonomisk förvaltning	0	1 000
Datakommunikation	6 169	2 402
	479 979	765 515

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
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	298 746
Avskrivning markanläggning 4%	10 800	10 800
Inventarier 20 %	57 619	50 994
Avskrivning värmeanläggning 6,65%	16 360	16 360
Värmeanläggning 3%	83 103	83 103
	649 402	642 777

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	16 653	17 579
Överskatteränta ej skattepliktig	41	57
	16 694	17 636

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	756 051	812 169
	756 051	812 169

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 116 300	6 116 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 116 300	6 116 300
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 731 217	-3 670 054
Årets avskrivningar enligt plan	-61 163	-61 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 792 380	-3 731 217
Fönster,vind,tak,ombyggnader,stamreovering	23 647 634	23 647 634
Årets uppskrivningar-värmeanläggning	2 770 100	2 770 100
Ingående avskrivning	-4 029 578	-3 527 443
Årets avskrivningar	-503 460	-502 135
Utgående ackumulerade ombyggnader	21 884 696	22 388 156
Utgående redovisat värde	24 208 616	24 773 239
Taxeringsvärden byggnader	71 555 000	50 570 000
Taxeringsvärden mark	48 538 000	24 738 000
	120 093 000	75 308 000

Not 9 Markanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 000	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 000	270 000
Ingående avskrivningar	-108 000	-97 200
Årets avskrivningar	-10 800	-10 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 800	-108 000
Utgående redovisat värde	151 200	162 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	497 384	490 734
Inköp tvättmaskin	33 125	6 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 509	497 384
Ingående avskrivningar	-411 607	-344 253
Årets avskrivningar	-73 979	-67 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-485 586	-411 607
Utgående redovisat värde	44 923	85 777

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	-5 482	1 129
Andra kortfristiga fordringar	22 302	0
	16 820	1 129

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalad försäkring	25 201	24 795
Förutbetalad kabel-tv	347	28 702
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	7 400	0
	32 948	53 497

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	558 814	1 319 786	2 109 111	2 231 995	-115 713
Disp föreg års resultat			225 924		115 713
			-655 370	313 733	
Årets resultat					395 044
Belopp vid årets utgång	558 814	1 319 786	1 679 665	2 545 728	395 044

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank 3,26% 2014-12-18	1 774 722	1 774 722
Swedbank 4,40% 2014-02-25	4 725 000	4 825 000
Swedbank 4,69% 2015-01-26	5 000 000	5 000 000
Swedbank 2,77% rörlig ränta	3 982 500	3 993 750
Swedbank 2,76% rörlig ränta	4 075 000	4 475 000
Kortfristig del	-500 000	-545 000
	19 057 222	19 523 472

Not 15 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Personalskatt	41 343	35 696
Avr lagstadgade sociala avg	16 665	16 453
	58 008	52 149

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	13 433
Upplupna sociala avgifter	0	1 246
Uppl räntekostnader externt	28 751	17 883
Förskottsbetalda hyror/avg	240 094	206 575
Reserverade medel för värmedebitering	5 555	382 052
Upplupna reparationer	101 569	44 543
Upplupna uppvärmningskostnader	116 350	224 387
Upplupna renhållningsavgifter	31 172	73 542
Beräknat arvode för revision	23 000	22 000
Öresavrundning		1
Periodisering hyror	24 651	24 651
Uppl elavgifter	16 180	17 088
Uppl kostnad överlåtelseavg/pantsättning samt kreditupplysning	0	2 065
	587 322	1 029 466

Stockholm 2014-04-03


Bengt Nygren


Karl-Erik Lundahl


Dag Folkesson

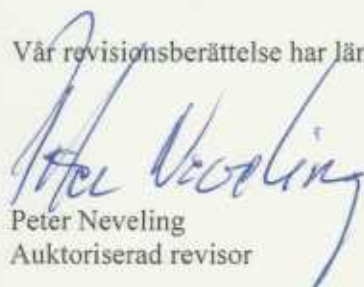

Marianne Hammarén Erlandsson


Erik Eken


Inger Björkman


Jonas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-03.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Gunilla Pettersson
Revisor