

Brf Jagaren

716000-0423

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Jagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-04-24 bestått av:

Ordinarie	Bengt Nygren Karl-Erik Lundahl Patrik Bengtsson Maria Rosén Klement Victor Persson	Ordförande Vice ordf. Sekreterare
-----------	--	---

Suppleanter	Harriet Grandin Marianne Hammarén Erlandsson
-------------	---

Revisorer

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

Valberedning

Christina Sjöberg Christina Nee	Ordinarie Suppleant
------------------------------------	------------------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-09-11

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Jagaren 1 bebyggdes 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 100 lägenheter och 4 lokaler. Samtliga är nu bostadsrätter. Dessutom finns ett mindre antal källarförråd, uthyrda till medlemmar. Styrelsen beslutade 2007-12-12 att, enligt tidigare stämmobeslut, upplåta föreningens enda hyresrätt för omvandling till bostadsrätt. Hyresrätten ombildades i januari 2008 till bostadsrätt, varefter andelstalen justerades.

Fastighetens totala lägenhetsyta utgör 9 198 kvm för bostäder och 430 kvm för lokaler, totalt 9 628 kvm, varav underlag för debitering bränsletillägg 9 502 kvm.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 11 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden samt en extra stämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning. Fastighetsskötseln har handhåfts av FSS Fastighetsservice AB och städningen av Rentec Fastighetsservice AB.

Underhåll och ombyggnad under året

Kostnadsbokförda reparations- och underhållskostnader gällande byggnaderna och markanläggningen har under 2008 varit mycket lägre än föregående år och även lägre än 2008 års budget. Stambytesprojektet påbörjades under september månad 2004 och avslutades i sin helhet under 2007. Garantitiden för stambytesprojektet gick ut i och med augusti månads utgång 2008. Några arbeten kvarstår och kommer att utföras under våren 2009, bl a justering av vissa friskluftsventiler. Av 2008 års långtidsplan för underhåll och renovering, som sträcker sig fram till år 2012, har under 2008 bl a följande åtgärder utförts: ommålning av entréerna, utbyte av tvättmaskiner, PCB-inventering och energideklaration.

Långtidsplan för underhåll och renovering

I långtidsplanen fram till år 2012 ligger bl a termostat- och ventilbyten i värmesystemet, nytt porttelefonsystem, installation av fibernätverk för IP-baserad TV, telefoni och internetaccess.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i SBC Allians. I försäkringen ingår dessutom ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavarna. Det sistnämnda ersätter dock inte en hemförsäkring.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, och avgift bostad bibehölls oförändrad under år 2008. Däremot nödgades vi att för sista kvartalet 2008 höja avgift värme med 35 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år, vilket innebar en avgift på 140 kr, jämfört med tidigare 105 kr. Orsaken till detta är höjda bränslekostnader och en försenad avgiftshöjning. Styrelsen har en förhoppning om att kunna sänka avgift värme under första halvåret 2009.

Av föreningens likvida medel fanns som kortsiktiga placeringar vid årets utgång på föreningens penningmarknadskonto hos Swedbank 290 796 kronor och på avräkningskonto hos ISS Ekonomiförvaltning 1 345 692 kronor.

Föreningens samtliga fastighetslån på totalt 21 581 909 kronor är tagna hos Swedbank med räntesatser mellan 3.75 och 5.99 %. Föreningens amorteringar under 2008 har uppgått till 2 073 098 kronor.

Den totala uppvärmningskostnaden under år 2008 uppgick till 1 094 375 kronor - detta efter en kreditering på 42 000 kronor som följd av en felaktig debitering från Dalkia. Kostnaden svarar mot en energiförbrukning av 1 213 300 kWh. Motsvarande siffror för 2007 var 1 076 523 kronor vilket svarar mot 1 257 900 kWh. Uppvärmningen under 2008 bestod av enbart fjärrvärme.

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 146 696 kronor mot budgeterade 155 000 kronor. Vattenförbrukningen under 2008 uppgick till 6 697 kubikmeter, vilket i stort sett motsvarar 2007 års förbrukning.

Fastighetens taxeringsvärde är 68 452.000 kronor. Fastighetsskatten har för året uppgått till 142 520 kronor jämfört med 200 920 kronor under 2007.

Föreningens fond för fastighetsunderhåll

Av 2008 års resultat föreslår styrelsen - som framgår nedan -, att till fonden för fastighetsunderhåll överföra 500 000 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per 2008-12-31 45 340 631 kronor (23 237 851 föregående år). Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång 2008-12-31. Till detta läggs föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen 2007-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Inteckningar och pantar

Vid årsskiftet 2008/2009

Uttaga fastighetsinteckningar

25 826 000 kronor

Ställda pantar för fastighetslån

25 826 000 kronor

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde.

Årsavgifter

För 2008 har **avgift bostad** varit oförändrad. **Avgift värme** höjdes inför fjärde kvartalet med 35 kronor till 140 kronor per kvm och år.

Avgift för rätt till parkering av egen bil på föreningens parkeringsplatser debiterades med 100 kronor/månad under år 2008. Föreningen disponerar 51 parkeringsplatser och vid årsskiftet 2008/2009 hade 62 bostadsrättsinnehavare tecknat parkeringsavtal efter principen "Först till kvarn får först mala".

Avgift Kabel-TV har utgått med 71 kronor /månad.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2.5 % av basbeloppet.

Pantsättningsavgiften debiteras med 1 % av basbeloppet.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	256 351	kronor
årets resultat	991 927	kronor
	1 248 278	kronor

disponeras så att

till fond för fastighetsunderhåll överföres	500 000	kronor
i ny räkning överföres	748 278	kronor
	1 248 278	kronor

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

		2008-01-01	2007-01-01
Resultaträkning	Not	-2008-12-31	-2007-12-31
Kronor			
Föreningens intäkter	1	5 355 221	5 287 128
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-161 434	-439 498
Driftskostnader	3	-2 252 719	-2 426 627
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-214 622	-233 313
Arvodeskostnader	5	-192 395	-179 806
Avskrivningar	6	-528 873	-526 662
Resultat före finansiella poster		2 005 178	1 481 222
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	49 640	53 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 048 992	-1 071 982
Resultat efter finansiella poster		1 005 826	462 764
Statlig skatt		-13 899	-14 950
Årets resultat		991 927	447 814

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Kronor			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	24 090 125	24 570 320
Mark		637 000	637 000
Markanläggningar	10	205 200	216 000
Maskiner och inventarier	11	261 246	193 749
		25 193 571	25 617 069
Summa anläggningstillgångar		25 193 571	25 617 069
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		300	406
Övriga fordringar	12	26 373	11 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	47 827	44 798
		74 500	56 497
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		290 796	677 039
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		1 345 692	2 067 368
		1 636 488	2 744 407
Summa omsättningstillgångar		1 710 988	2 800 904
Summa tillgångar		26 904 559	28 417 973

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		558 814	555 600
Upplåtelseavgifter		1 319 786	0
Yttre reparationsfond		1 500 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		3 378 600	1 555 600
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		256 351	308 537
Årets resultat		991 927	447 814
Summa fritt eget kapital		1 248 278	756 351
Summa eget kapital		4 626 878	2 311 951
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	21 581 909	25 329 595
Mottagna depositioner		600	600
Summa långfristiga skulder		21 582 509	25 330 195
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 447	106 119
Skatteskulder		37 103	31 274
Övriga skulder	16	118 092	142 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	532 530	495 527
Summa kortfristiga skulder		695 172	775 827
Summa eget kapital och skulder		26 904 559	28 417 973
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		25 826 000	25 826 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

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.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till noter.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	0	1 812
Hysesintäkter bostäder	11 508	63 223
Hysesintäkter p-platser	74 747	73 506
Årsavgifter bostäder	3 681 997	3 660 996
Årsavgifter lokaler	249 576	249 576
Kabel-TV	88 689	88 620
Telenor	30 000	0
El	0	4 980
Uppvärmning	1 135 779	1 046 164
Hysesbortfall bostad	-11 650	0
Avg bortfall övr/obj	-59	0
Övriga ersättningar/intäkter	82 202	66 708
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 432	31 543
	5 355 221	5 287 128

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	89 117	0
Underhåll enl underh.pl	16 992	192 915
Rep bostäder	474	9 042
Rep gemens utrymmen	37 256	39 801
Rep/underhåll tvättutrustning	0	12 036
Rep lås och larm	6 939	1 443
Rep/underhåll soprum	0	42 176
Rep va/sanitet	0	2 906
Rep värme	5 406	25 321
Rep/underhåll ventilation	0	6 428
Rep el	0	31 498
Rep tele/tv/porttele	0	11 224
Rep hissar	0	34 326
Rep fönster	0	809
Rep portar	0	3 423
Rep markytor	5 250	19 584
Rep fasader	0	1 616
Rep p-platser	0	4 950
	161 434	439 498

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	273 625	418 612
Yttre renhållning och snöröjning	72 906	52 447
Fastighetsel	41 534	51 802
Uppvärmning	1 171 329	1 076 523
Vatten	149 696	154 856
Sophämtning	112 552	93 175
Energideklaration	33 125	0
Fastighetsförsäkringar	47 865	70 286
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	12 829
Avgälder, arrenden	5 056	3 567
Kabel-TV	97 036	92 416
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	142 520	200 920
Övriga driftskostnader	105 475	95 918
Teknisk förvaltning	0	103 276
	2 252 719	2 426 627

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	44 197	64 841
Möteskostnader styrelsen	14 155	11 674
Revisionsarvode	30 000	29 031
Förvaltningsarvode	71 748	71 390
Övriga externa tjänster	54 522	56 377
	214 622	233 313

5 Arvodeskostnader

Styrelsearvode	110 000	140 333
Mötesarvoden	54 667	9 450
Löner	0	4 900
Kostnadsersättningar	93	3 789
Sociala avgifter	25 375	20 684
Utbildning	1 000	0
Övriga personalkostnader/representation	1 260	650
	192 395	179 806

6 Avskrivningar

Byggnad 1% av byggnadsvärdet	61 163	61 163
Om/tillbyggnad - tak / fasad /fönster 1,5%	119 535	119 535
Om/tillbyggnad - vind 1,0%	2 076	2 076
Markanläggning 4%	10 800	10 800
Inventarier/verktyg 10%	21 518	19 307
Värmeanläggning 6,65%	16 360	16 360
Avskrivning stambyte 2%	297 421	297 421
	528 873	526 662

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	49 640	53 524
---------------	--------	--------

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 048 992	1 071 982
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	6 116 300	6 116 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	6 116 300	6 116 300

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 425 402	-3 364 239
Årets avskrivningar enligt plan	-61 163	-61 163
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 486 565	-3 425 402

Ackumulerade anskaffningsvärden, ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde, Fönster/Tak/vind omb	8 176 598	8 176 598
Stambyte	15 471 036	15 471 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	23 647 634	23 647 634

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 768 212	-1 349 180
Årets avskrivningar enligt plan	-419 032	-419 032
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 187 244	-1 768 212

Utgående bokfört värde

	24 090 125	24 570 320
Taxeringsvärden byggnader	43 661 000	43 661 000
Taxeringsvärden mark	24 791 000	24 791 000
	68 452 000	68 452 000

10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	270 000	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	270 000	270 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-54 000	-43 200
Årets avskrivningar enligt plan	-10 800	-10 800
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-64 800	-54 000
Utgående bokfört värde	205 200	216 000

11 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	354 839	354 839
Nyanskaffn tvättutrustning	105 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	460 214	354 839
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-161 090	-125 423
Årets avskrivningar enligt plan	-37 878	-35 667
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-198 968	-161 090
Utgående bokfört värde	261 246	193 749

12 Övriga fordringar

Skattekonto	26 373	11 293
-------------	--------	--------

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	16 420	15 025
Förutbetald kabel-tv	25 688	24 259
Övriga interimfordringar	5 719	5 514
	47 827	44 798

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	555 600		1 000 000	308 537	447 814
års resultat			500 000	-52 186	-447 814
Såld hyresrätt nr 30	3 214	1 319 786			
Årets resultat					991 927
Belopp vid årets utgång	558 814	1 319 786	1 500 000	256 351	991 927

15 Fastighetslån

Långivare -	räntesats - ränteändring		
Swedbank 2558820052	- 4,73% - 2012-02-24	1 774 722	1 774 722
Swedbank 2650298009	- 5,99% - 2008-03-05	0	1 744 303
Swedbank 2750304913	- 5,17% - 2011-04-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank 2751019551	- 4,69% - 2015-01-26	5 000 000	5 000 000
Swedbank 2558820060	3,75%- 2010-01-25	1 693 544	1 707 461
Swedbank 2654839105	4,11%- 2011-06-08	4 173 750	4 218 750
Swedbank 7957117851	4,32% rörlig ränta	4 000 000	6 000 000
Kortfristig del		-60 107	-115 641
		21 581 909	25 329 595

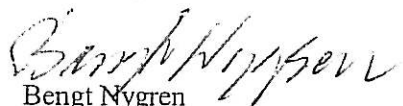
16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	60 107	115 641
Källskatt	34 873	27 266
Periodiserad hyra	23 112	0
	118 092	142 907

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	20 623	25 683
Upplupna utgiftsräntor	32 952	34 923
Förutbetalda hyror och avgifter	274 468	230 414
Beräknat arvode för revision	27 750	18 750
Upplupen uppvärmning	145 615	130 447
Upplupen renhållning	2 568	9 428
Upplupna reparationer/underhåll	2 363	36 948
Upplupna stambytes kostnader	26 190	8 933
	532 529	495 526

Täby den 2009-03-27



Bengt Nygren
Ordförande



Karl-Erik Lundahl
Vice Ordförande



Patrik Bengtsson



Maria Klement



Viktor Persson

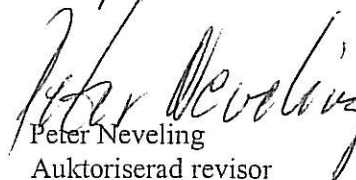
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

2009-03-27



Gunilla Pettersson
Föreningens internrevisor



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jagaren
Org. nr 716000-0423

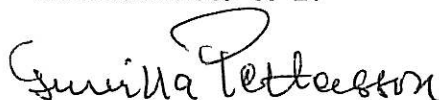
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jagaren för räkenskapsåret 2008-01-01 -- 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

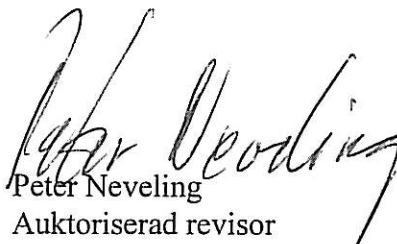
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-03-27



Gunilla Pettersson



Peter Neveling
Auktoriserad revisor