

# Årsredovisning

för

## Brf Jagaren

716000-0423

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Jagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### 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 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. 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 2010-04-28 bestått av:

Ordinarie	Carl-Erik Nyquist Karl-Erik Lundahl Bertil Salomonsson Harriet Grandin Anna Linda Karlsson	Ordförande Vice ordförande Styrelseledamot Styrelseledamot Styrelseledamot
Suppleanter	Inger Björkman Per Östman	
<b>Revisorer</b>		
Ordinarie	Peter Neveling Gunilla Pettersson	Auktoriserad revisor Föreningens interna revisor
Suppleant	Greger Bolin Gerd Thuresson	Revisor Föreningsvald internrevisor
<b>Valberedning</b>		
Suppleant	Christina Sjöberg Anita Axelsson	

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Priset på försålda lägenheter har i genomsnitt legat på 27 000 kr/kvm med stor variation.

Dessutom har styrelsen beviljat 2 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 10 sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB vars avtal omförhandlades vid årsskiftet 2009/2010.

Fastighets- och markskötseln har handhåfts av FSS Fastighetsservice AB och städningen av Rentec Fastighetsservice AB. Fr.o.m. den 1 oktober 2010 handhas markskötseln av Bokdahls Trädgårdsanläggningar AB, Täby.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar Stockholm fr o m 2010-05-01. 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. Fastighetsskatten har under året uppgått till 148 780 kronor jämfört med 149 720 kronor under 2009.

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 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 endast mindre underhållsarbeten utförts. Bl.a. har betongmuren mellan fastigheterna underhållits och räcken höjts till nu gällande föreskrifter - allt till en kostnad av 147 500 kronor.

Underhållsarbeten enligt ovan har redovisats genom uttag från yttre reparationsfonden.

För att effektivisera energianvändningen har två värmepumpsalternativ utretts, dels en bergvärmepump och dels en frånluftsvärme. Utredningen visar att det f.n. är mest ekonomiskt att installera en frånluftsvärmepump. Anbudshandlingar har tagits fram och upphandling pågår. Totalt nedlagd kostnad under 2010 är 133 158 kronor.

### **Långtidsplan för underhåll och renovering**

I långtidsplanen fram till 2015 ligger installation av frånluftsvärmepump (2011), obligatorisk ventilationskontroll (2011) samt renovering och målning av yttertak (2012).

Styrelsen fortsätter att utreda möjligheten att sänka föreningens energikostnader samt förutsättningarna för bredbandsanslutning.

*JW*

### Driftskostnader

År 2010 har präglats av kyla och mycket snö vilket gett höga uppvärmningskostnader och kostnader för snöröjning och sandning.

Den totala uppvärmningskostnaden under år 2010 uppgick till 1 372 678 kronor. Kostnaden svarar mot en energiförbrukning av 1 438 MWh. Motsvarande siffror för 2009 var 1 157 844 kronor, vilket motsvarar 1 252 MWh. Uppvärmningen bestod av enbart fjärrvärme.

Kostnaden för snöröjning uppgick till 100 238 kronor (2009 108 819 kronor)

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 144 613 kronor. Vattenförbrukningen under 2010 uppgick till ca 6 100 kubikmeter, vilket i stort sett motsvarar 2009 års förbrukning.

Kostnaden för sophämtning/grovsopor uppgick till 111 006 kronor. (den negativa kostnaden för 2009 sammanhänger med att föreningen krediterades ett större belopp på grund av felaktig debitering ett antal år).

Avgift för parkering av egen bil på föreningens parkeringsplatser debiterades med 100 kronor/månad under 2010. Föreningen disponerar 51 parkeringsplatser och vid årsskiftet 2010/2011 hade 62 bostadsrättsinnehavare tecknat parkeringsavtal efter principen "Först till kvarn får först mala".

Avgiften för kabel-TV höjdes den 1 januari 2010 till 85 kr/lgh/mån.

### Årsavgifter

Föreningens ekonomi är fortsatt god, och grundhyran (avgift bostad) bibehölls oförändrad under 2010. För 2011 är grundhyra och avgifter under första halvåret oförändrade.

### Flerårsöversikt

Nedan redovisas avgiftsutvecklingen under de senaste fem åren:

År	2006	2007	2008	2009	2010
Grundhyra	oför	4%	oför	oför	oför
Värme(kr/kvm,år)	100	105	105/140	140/135	135
Kabel-TV(kr/mån)	68	71	71	71	85

### Kapitalplaceringar/ lån

Av föreningens likvida medel fanns som kortfristiga placeringar vid årets utgång på föreningens penningmarknadskonto hos Swedbank 108 434 kronor och på avräkningskontot hos ISS Fastighetsekonomi 1 961 734 kronor.

Föreningens samtliga fastighetslån på totalt 19 938 472 kronor (2009: 21 036 909 kronor) är tagna hos Swedbank med räntesatser mellan 1,73% och 5,17%. Föreningens amorteringar under 2010 har uppgått till 545 000 kronor ( 2009: 560 107 kronor).

### Inteckningar och pantar

Vid årsskiftet 2010/2011

Uttagna fastighetsinteckningar

28 826 000 kronor

Ställda pantar för fastighetslån

28 826 000 kronor

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011= 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011= 428 kronor) vid varje pantsättning.  
Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 477 279
årets vinst	759 454
	<b>2 236 733</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	500 000
anspråktagande av yttre reparationsfond	-147 500
i ny räkning överföres	1 884 233
	<b>2 236 733</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	5 566 846	5 558 705
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-424 693	-1 997 231
Driftkostnader	3	-2 717 800	-2 268 285
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-318 294	-361 570
Avskrivningar	5	-530 623	-530 623
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 575 435</b>	<b>400 996</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 816	3 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-817 797	-917 996
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>759 454</b>	<b>-513 457</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>759 454</b>	<b>-513 457</b>
Statlig skatt		0	-932
<b>Årets resultat</b>		<b>759 454</b>	<b>-514 389</b>

*ju*

**Balansräkning** Not 2010-12-31 2009-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	8	23 129 735	23 609 930
Mark		637 000	637 000
Markanläggningar	9	183 600	194 400
Pågående om- och tillbyggnader		0	71 125
Maskiner och inventarier	10	199 490	239 118
		<b>24 149 825</b>	<b>24 751 573</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 149 825</b>	<b>24 751 573</b>

**Omsättningstillgångar**

Hyres- och avgiftsfordringar		150	5 026
Övriga fordringar	11	159	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 222	51 022
		<b>45 531</b>	<b>56 207</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		108 434	286 330
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 961 734	1 037 492
		<b>2 070 168</b>	<b>1 323 822</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 115 699</b>	<b>1 380 029</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 265 524</b>	<b>26 131 602</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

rw

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		558 814	558 814
Upplåtelseavgifter		1 319 786	1 319 786
Yttre reparationsfond		756 611	2 000 000
		<b>2 635 211</b>	<b>3 878 600</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 477 279	748 278
Årets resultat		759 454	-514 389
		<b>2 236 733</b>	<b>233 890</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 871 944</b>	<b>4 112 490</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	19 938 472	21 036 909
Mottagna depositioner		16 856	600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 955 328</b>	<b>21 037 509</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		545 000	45 000
Leverantörsskulder		168 850	270 345
Skatteskulder		11 143	12 909
Övriga skulder	15	50 526	52 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	662 733	600 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 438 252</b>	<b>981 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 265 524</b>	<b>26 131 602</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		25 826 000	25 826 000
		<b>25 826 000</b>	<b>25 826 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

ju

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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 yttre underhåll

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till noter.

10

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter p-platser	76 834	76 594
Hysesintäkter förråd	71 826	71 712
Årsavgifter bostäder	3 683 908	3 683 908
Årsavgifter lokaler	249 576	249 576
Kabel-TV / Internet	106 080	88 618
Hysesbortfall p-platser samt förråd	-7 875	-3 543
Telenor	31 578	30 816
Debiterade avgifter uppvärmning	1 339 648	1 339 574
Övriga ersättningar	2 650	2 370
Fakturerade kostnader överlåtelse/pantsättningar	12 520	19 080
	<b>5 566 745</b>	<b>5 558 705</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	54 160	253 842
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	370 533	1 743 389
	<b>424 693</b>	<b>1 997 231</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	377 821	347 283
Sotning	0	4 050
Yttre renhållning	185 431	154 849
Besiktning hiss	49 670	48 945
Bevakning	7 310	5 400
Fastighetsel	103 328	99 134
Uppvärmning	1 372 678	1 157 844
Vatten	144 613	138 527
Sophämtning /grovsoopor	111 006	-56 128
Fastighetsförsäkring	55 677	54 974
Kabel-TV och internet	103 891	102 851
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	148 780	149 720
Hyra parkeringsplatser	51 097	49 139
Förbrukningsmaterial	6 498	11 697
	<b>2 717 800</b>	<b>2 268 285</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Mötesarvoden	34 100	44 701
Styrelsearvoden	109 000	110 000
Revisionsarvode	21 000	20 125
Möteskostnader	0	8 320
Förvaltningsarvode	78 752	74 524
Övriga externa tjänster	6 990	19 895
Kreditupplysning	37 933	61 948
Löner övriga	7 500	0
Bilersättningar skattefria	0	89
Representation	1 060	0
Lagstadgade sociala avgifter	21 959	21 968
	<b>318 294</b>	<b>361 570</b>

I förvaltnings- och externa kostnader ingår fr.o.m. 2010 arvodeskostnader

#### Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
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%	297 421	297 421
Avskrivning markanläggning 4%	10 800	10 800
Inventarier 10%	23 268	23 268
Avskrivning värmeanläggning 6,65%	16 360	16 360
	<b>530 623</b>	<b>530 623</b>

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	1 816	3 543
	<b>1 816</b>	<b>3 543</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	817 512	916 460
Övriga skuldrelaterade poster	285	1 536
	<b>817 797</b>	<b>917 996</b>

### Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 116 300	6 116 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 116 300</b>	<b>6 116 300</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 547 728	-3 486 565
Årets avskrivningar enligt plan	-61 163	-61 163
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 608 891</b>	<b>-3 547 728</b>
Fönster, vind, tak, ombyggnader, stamreovering	23 647 634	23 647 634
Ingående avskrivning	-2 606 276	-2 187 244
Årets avskrivningar	-419 032	-419 032
<b>Utgående ackumulerade ombyggnader</b>	<b>20 622 326</b>	<b>21 041 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 129 735</b>	<b>23 609 930</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 570 000	43 661 000
Taxeringsvärden mark	24 738 000	24 791 000
	<b>75 308 000</b>	<b>68 452 000</b>

### Not 9 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 000	270 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>270 000</b>	<b>270 000</b>
Ingående avskrivningar	-75 600	-64 800
Årets avskrivningar	-10 800	-10 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 400</b>	<b>-75 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 600</b>	<b>194 400</b>

### Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	477 714	460 214
Inköp tvättutrustning		17 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>477 714</b>	<b>477 714</b>
Ingående avskrivningar	-238 596	-198 968
Årets avskrivningar	-39 628	-39 628
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-278 224</b>	<b>-238 596</b>

h

Utgående redovisat värde 199 490 239 118

**Not 11 Övriga fordringar**

	2010-12-31	2009-12-31
Skattekonto	159	159
	159	159

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalad försäkring	18 200	19 277
Förutbetalad kabel-tv	27 022	25 688
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	6 057
	45 222	51 022

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	558 814	1 319 786	2 000 000	748 278	-514 389
Överföring enl beslut av stämma			-1 743 389	1 743 389	514 389
			500 000	-1 014 388	
Årets resultat					759 454
Belopp vid årets utgång	558 814	1 319 786	756 611	1 477 279	759 454

**Not 14 Fastighetslån**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank 4,73% 2012-02-24	1 774 722	1 774 722
Swedbank 5,17% 2011-04-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank 4,69% 2015-01-26	5 000 000	5 000 000
Swedbank 2,25% rörlig ränta	1 125 000	1 678 437
Swedbank 4,11% 2011-06-08	4 083 750	4 128 750
Swedbank 1,73% rörlig ränta	3 500 000	3 500 000
Kortfristig del	-545 000	-45 000
	19 938 472	21 036 909

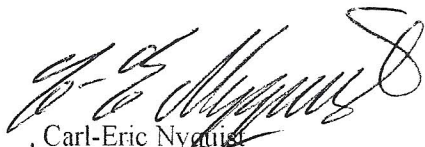
**Not 15 Övriga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
Periodiserad hyra	23 684	23 112
Källskatter	26 843	29 453
Mottagna depositioner	16 856	600
	67 383	53 165

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 186	13 199
Upplupna räntekostnader	30 920	31 106
Förskottsbetalda hyror/avgifter	299 729	279 189
Upplupna reparationer	35 619	4 477
Upplupna VA avgifter	6 746	0
Upplupna uppvärmningskostnader	196 033	149 266
Upplupna renhållningsavgifter	48 361	71 793
Upplupna stambyteskostnader	6 013	25 754
Beräknat arvode för revision	24 125	26 000
	662 732	600 784

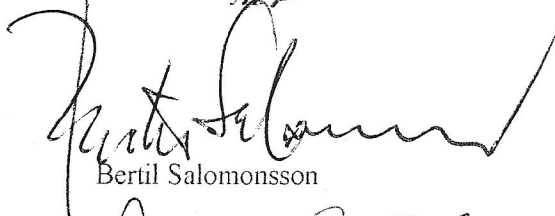
Stockholm 2011-02-24



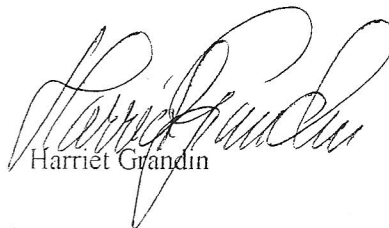
Carl-Eric Nygölet



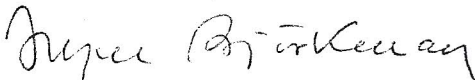
Karl-Erik Lundahl



Bertil Salomonsson



Harriet Grandin

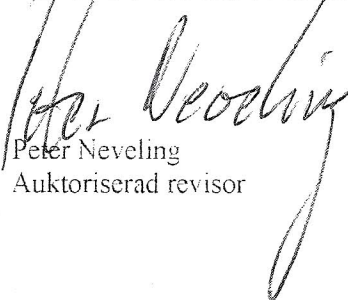


Inger Björkman  
ersättare för

Anna Linda Karlsson som avflyttat till Norge

Vår revisionsberättelse har lämnats

2011-02-24.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor



Gunilla Pettersson  
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 2010-01-01 -- 2010-12-31. 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 vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-02-24

  
Peter Neveling

Auktoriserad revisor

  
Gunilla Pettersson