

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Jagten 2

Org. nr. 769615-0338

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Jagten 2 2008-09-26. Förvärvet skedde genom att föreningen först förvärvade bolaget Bedax 2 AB, org.nr 556749-9198, och sedan förvärvade man fastigheten från sitt dotterbolag Bedax 2 AB. Bolagets enda tillgång var fastigheten Jagten 2, bolaget likviderades i slutet av 2009.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten består av 21 bostadslägenheter samt 2 lokaler. Fastigheten är ett flerbostadshus i 5 våningsplan samt källare.

Lägenhetsfördelning

13 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt samt en outhyrd.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 41 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 4 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som är pågående samt planeras framgår nedan.

Planerad/pågående åtgärd	År	Kostnad kr
Ombyggnad av förråd/lägenhet	pågående	400 000
Ombyggnad av restaurangdel/källare	pågående	220 000
Ombyggnad av innergård		500 000

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-13 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-06-16.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 20 (19) medlemmar. Under året har 2 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 (4) bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-13 och därmed

h

påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linnéa Stensson	ledamot/ordförande
Vincent Farrow	ledamot
Susanne Mieziš	ledamot
Louise Ronnje	ledamot
Tobias Folin	suppleant
Maja Jogre	suppleant
Asdren Koqani	suppleant

Revisor

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision

Valberedning

Tobias Stensson, sammankallande

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

En fd hyreslägenhet har helrenoverats för att läggas ut till försäljning av föreningen under 2014. Ventilationen har förbättrats och genomgått en OVK-besiktning som har blivit godkänd. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Keiron AB, vilka också har ett journummer för boende vid akuta situationer.

Framtida utveckling

Under 2014 kommer restaurangdelen att byggas om och en trappa kommer att installeras från restaurangkök till källare, där de hädanefter kommer att ha förrådsutrymmen. Innergården kommer rustas upp och det ska byggas soprum och läggas marksten med hjälp av Bredablick ABs projektledning.

Det planeras att byta ekonomisk förvaltare och ett avtal med Bredablick Förvaltning AB ska tecknas. Räntorna för våra lån ska förhandlas om. Planer att renovera fasad och trapphus finns.

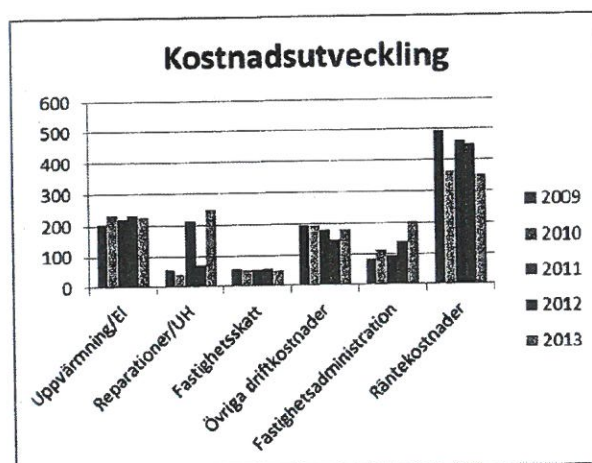
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

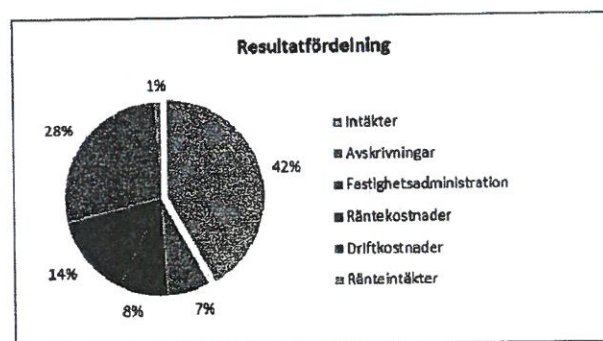
Föreningens resultat för år 2013 är - 364 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 om - 93 Kkr. Förändringen mellan beror på högre kostnader för reparationer/underhåll på grund av att föreningen bygger om den tomma lägenheten. Dessutom påverkar den uteblivna

hyran för lägenheten föreningens negativa resultat.

I resultatet ingår avskrivningar med 180 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet endast - 184 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.



En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 minskat och det har ett samband med att en lägre räntenivå har belastat föreningen.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	613	689	733	680	680
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 696	16 419	15 426	15 417	15 387
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,3	2,9	4,1	4,0	3,1
Fastighetens belåningsgrad, % *	68,0	58,9	59,4	57,2	56,9

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 1 157 078
Årets förlust	- 363 644
	<hr/>
	- 1 520 722
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omföres	280 000
I ny räkning överföres	- 1 800 722
	<hr/>
	- 1 520 722

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens

rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (bland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna - då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna

kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten - består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten - består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten - utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 054 882	1 134 362
		<u>1 054 882</u>	<u>1 134 362</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-634 519	-434 836
Fastighetsförsäkring		-19 013	-15 667
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-50 310	-54 315
Fastighetsadministration	3	-205 354	-140 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 077	-158 912
		<u>-1 089 273</u>	<u>-804 670</u>
Rörelseresultat		-34 391	329 692
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		20 285	27 372
Räntekostnader		-349 538	-450 335
		<u>-329 253</u>	<u>-422 963</u>
Resultat efter finansiella poster		-363 644	-93 271
Årets resultat		-363 644	-93 271

h

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	19 865 226	20 045 303
Pågående ombyggnationer		148 718	0
		<u>20 013 944</u>	<u>20 045 303</u>
Summa anläggningstillgångar		20 013 944	20 045 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 782	0
Aktuell skattefordran		686	0
Övriga fordringar		1 587	1 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 413	24 820
		<u>31 468</u>	<u>26 398</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		600 000	0
		<u>600 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		303 810	1 281 454
Summa omsättningstillgångar		935 278	1 307 852
SUMMA TILLGÅNGAR		20 949 222	21 353 155

h

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 218 252	9 218 252
Inbetalda upplåtelseavgifter		975 633	975 633
Yttre fond		647 006	367 006
		<u>10 840 891</u>	<u>10 560 891</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-1 157 078	-783 807
Årets resultat		-363 644	-93 271
		<u>-1 520 722</u>	<u>-877 078</u>
Summa eget kapital		<u>9 320 169</u>	<u>9 683 813</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 286 209	11 293 889
Övriga skulder		175 000	175 000
Summa långfristiga skulder		<u>11 461 209</u>	<u>11 468 889</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 680	6 968
Leverantörsskulder		18 950	40 087
Aktuell skatteskuld		0	4 335
Övriga skulder		12 330	2 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	128 884	146 071
Summa kortfristiga skulder		<u>167 844</u>	<u>200 453</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 949 222	21 353 155
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		<u>11 325 000</u>	<u>11 325 000</u>
		11 325 000	11 325 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-34 391	329 692
Justering för avskrivning, ingår inte i likviditetsflödet	180 077	158 912
Erhållen ränta mm	20 285	27 372
Erlagd ränta	<u>-349 538</u>	<u>-450 335</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-183 567	65 641
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 782	14 439
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 602	-3 423
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-21 137	11 385
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-12 870</u>	<u>-29 989</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-221 958	58 053
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 156 215
Pågående ombyggnationer	<u>-148 718</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148 718	-1 156 215
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	<u>-6 968</u>	<u>-6 319</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 968	-6 319
Förändring av likvida medel	-377 644	-1 104 481
Likvida medel vid årets början	<u>1 281 454</u>	<u>2 385 935</u>
Likvida medel vid årets slut	903 810	1 281 454

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter	482 700	484 369
	Hyresintäkter bostäder	89 256	159 948
	Hyresintäkter lokaler	461 393	459 673
	Övriga intäkter	21 533	30 372
		<u>1 054 882</u>	<u>1 134 362</u>
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	4 621	0
	Städ	26 208	26 040
	Reparationer/underhåll	265 191	70 728
	Fastighetsel	67 750	56 934
	Fjärrvärme	157 963	176 232
	Vatten	65 794	62 165
	Sophämtning	29 172	24 628
	Övriga driftkostnader	17 820	18 109
		<u>634 519</u>	<u>434 836</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	32 790	34 057
	Konsultarvoden	28 832	15 740
	Revisionsarvode	12 480	11 940
	Försäljningskostnader lägenheter	122 904	37 100
	Kundförluster	0	27 423
	Övriga administrativa kostnader	8 348	14 680
		<u>205 354</u>	<u>140 940</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 703 399	19 547 184
Årets anskaffning	0	1 156 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 703 399	20 703 399
Ingående avskrivningar	-658 096	-499 184
Årets avskrivningar	-180 077	-158 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-838 173	-658 096
Utgående redovisat värde	19 865 226	20 045 303
Redovisat värde byggnader	15 536 286	15 716 363
Redovisat värde mark	4 328 940	4 328 940
	19 865 226	20 045 303

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	12 069 000	9 818 000
varav byggnader:	8 499 000	7 348 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremie	13 416	12 277
Ekonomisk förvaltning	8 443	8 198
Kabel-TV	4 554	4 345
	26 413	24 820

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 218 252	975 633	367 006	-783 807	-93 271
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-373 271	93 271
Avsättn. till yttre fond			280 000		
Årets förlust					-363 644
Belopp vid årets utgång	9 218 252	975 633	647 006	-1 157 078	-363 644

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	284 396	213 640
	Amortering efter 5 år	11 001 813	11 080 249
		<u>11 286 209</u>	<u>11 293 889</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Nordea	rörligt	3,034	7 700	2 093 909
Nordea	rörligt	3,034		2 125 000
Nordea	rörligt	3,034		2 125 000
Nordea	rörligt	3,034		2 125 000
Nordea	rörligt	3,034		2 825 000
Avgår kortfristig del				-7 700
			<u>7 700</u>	<u>11 286 209</u>

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	50 433	51 132
	Upplupna räntekostnader	48 817	56 969
	Upplupen fjärrvärme	21 705	29 739
	Upplupen el	4 613	5 106
	Övriga upplupna kostnader	3 316	3 125
		<u>128 884</u>	<u>146 071</u>

Malmö 2014-05-09


Louise Ronnje


Linnéa Stensson


Vincent Farrow


Suzanne Mieziš

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2014.

DENNA AVVIKEL FRÅN
STANDARDUTFORMNING


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jagten 2, org nr 769615-0338

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jagten 2 för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorn 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 revisorn 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jagten 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen är avgiftsuttaget inte tillräckligt för att täcka varken föreningens kostnader eller stadgeenlig reservering för kommande underhåll av föreningens hus.

Malmö den 20 maj 2014



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Till styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Jagten 2
Org.nr 769615-0338

Granskningsrapport avseende räkenskapsår 2013

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013. I enlighet med god revisions sed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har bland annat omfattat följande kontroller:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Styrelsens har ansvar för att föreningens intäkter täcker kostnaderna, inklusive reservering till fond för yttre underhåll. Föreningens resultat efter avsättning till yttre fond enligt underhållsplanen har försämrats från -373 tkr år 2012 till -643 tkr för 2013. Jag påpekade i PM föregående år att ytterligare översyn av årsavgifterna borde ske för 2013, men så har inte skett. 2013 års stora underskott i verksamheten har påverkats av reparation av gemensamma utrymmen samt av lägre hyror för lägenheter. Även om hänsyn tas till dessa kostnader genererar verksamheten ett underskott efter fondjustering på -428 tkr. Föreningens ansamlade förlust är nu -1,8 mkr.

Varken i protokoll eller i förvaltningsberättelsen står nämnt om styrelsens beslut om årsavgifternas storlek inför 2014. Budget för 2014 visar underskott på -180 tkr, till detta kommer stadgeenlig avsättning till yttre fond 280 tkr, vilket innebär att för 2014 kommer föreningen generera ytterligare underskott på -460 tkr.

Det för svaga avgiftsuttaget i föreningen gör att det inte finns intäkter som täcker föreningens kostnader, det finns därmed heller ingen möjlighet att reservera medel för kommande underhåll av föreningens hus.

Jag gör en notering om detta i revisionsberättelsen.

Även kassaflödet har varit negativt under 2013, föreningens likvida medel har minskat med 378 tkr. Dock hjälper upplåtelsen av lägenhet under 2014 till att öka kassaflödet. Jag har inte läst något beslut av styrelsen vad som ska ske med inkommande likvid men min rekommendation är att styrelsen löser lån för att hålla nere räntekostnaderna.

Det framgår av styrelsens protokoll att styrelsen har beslutat att inte göra några avskrivningar på fastigheten under innevarande år. Jag finner det förvånande att styrelsen kan ta detta beslut som är helt i strid med Årsredovisningslagen.

Jag har dock i vår haft maildiskussion med en av föreningens styrelseledamöter och då ingående förklarat årsredovisningslagen krav på avskrivningar. Det kommer även förändrad syn på avskrivningsplaner med inträdet i K2/K3. Jag utgår från att styrelsen har omprövat beslutet att handla i strid med Årsredovisningslagen.

Malmö den 20 maj 2014

Med vänlig hälsning



Liselotte Herrlander