

# Årsredovisning

för

## Brf Jägaren 5

769604-1388

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Jägaren 5 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 bostäder 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 / Patent och Registreringsverket 1999-02-25.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Jägaren 5 bebyggdes 1890 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Föreningen förvärvade fastigheten i januari 2001 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 30 lägenheter och 3 lokaler, varav 1 lägenhet och 3 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 051 kvm    Total lokalyta: 405 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Butik/kontor	122	2016-03-31
Restaurang	65	2016-12-31
Butik	218	2016-12-31

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-22 bestått av:

Ordinarie	John Eriksson Andreas Thim Lars Backemar Lotta Welinder Pär Söderlund Anna Hyllengren Jakob Svensson	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter                      Bertil Malmberg

### Revisorer

Ordinarie Suzanne Messo Ernst & Young

### Valberedning

Desiree Bourghardt Sammankallande  
Cleas Swensson

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 (4) st överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 45 (44) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 ordinarie sammanträden och ett konstituerande.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av L.E. Sundbergs Fastighetsservice AB.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden beslutas av styrelsen och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 406 kvm lokalytor.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1961.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har varit tämligen lugnt utan större projekt eller händelser som drivit kostnader. Föreningen uppvisar ett positivt resultat exklusive avskrivningar.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2014 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	1 694 370	1 647 914	1 621 418	1 625 140	1 616 789
Resultat före reservering	-189 587	-195 860	-393 367	-1 724 914	-63 789
Reservering yttre reparationsfond	88 391	85 947	85 497	85 497	85 497
Saldo yttre reparationsfond	930 720	756 382	670 435	584 488	498 541
Lån per kvm yta	3 664	3 664	3 664	3 664	4 194
Kassalikviditet (%)	125	128	119	118	615
Årsavgift bostäder kronor/kvm	349	333	333	333	329

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-5 541 492
årets förlust	-189 587
	<b>-5 731 079</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 731 079
	<b>-5 731 079</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 694 370	1 647 914
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-222 037	-124 544
Driftskostnader	3	-1 051 644	-1 074 473
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-113 446	-121 764
Avskrivningar	5	-264 527	-264 527
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>42 715</b>	<b>62 606</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 716	8 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-239 018	-266 524
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-189 587</b>	<b>-195 860</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-189 587</b>	<b>-195 860</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-189 587</b>	<b>-195 860</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	37 587 925	37 852 452
Pågående om- och tillbyggnader		83 151	0
		<b>37 671 076</b>	<b>37 852 452</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 673 876</b>	<b>37 855 252</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		30 189	0
Övriga fordringar	9	54 944	30 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 615	110 300
		<b>196 747</b>	<b>141 259</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		197 960	196 921
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		468 216	497 887
		<b>666 176</b>	<b>694 808</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>862 923</b>	<b>836 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 536 799</b>	<b>38 691 319</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 037 479	27 037 479
Upplåtelseavgifter		6 576 058	6 576 058
Yttre reparationsfond		930 720	756 382
		<b>34 544 257</b>	<b>34 369 919</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 541 492	-5 171 294
Årets resultat		-189 587	-195 860
		<b>-5 731 079</b>	<b>-5 367 154</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 813 178</b>	<b>29 002 765</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	9 000 000	9 000 000
Mottagna depositioner		36 000	36 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 036 000</b>	<b>9 036 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		136 294	89 678
Skatteskulder		10 683	1 856
Övriga skulder	13	308 067	326 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	232 578	234 835
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>687 621</b>	<b>652 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 536 799</b>	<b>38 691 319</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		16 000 000	16 000 000
		<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,5 %
Stamreovering	0,5 %
Fönster	5,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### 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 not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	61 236	60 000
Hysesintäkter lokaler	801 896	798 100
Fastighetsskatt	96 748	89 120
Årsavgifter bostäder	716 280	682 164
Debiterade avgifter	16 980	16 980
Ersättningar och intäkter	1 230	1 550
	<b>1 694 370</b>	<b>1 647 914</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	215 225	110 114
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	14 430
Löpande reparationer invändigt	6 812	0
	<b>222 037</b>	<b>124 544</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	96 716	100 073
Obligatorisk ventilationskontroll	0	1 563
Besiktning/serviceavtal	2 943	0
Yttre skötsel/snörojning	32 399	1 864
Fastighetsel	39 862	39 531
Uppvärmning	346 183	348 819
Vatten	43 577	49 341
Sophämtning	74 312	77 048
Sotning	8 410	0
Fastighetsförsäkring	51 480	46 573
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	61 358
Avgälder, arrenden och avgifter	210 000	210 000
Kabel-TV och internet	10 128	7 954
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	131 310	128 460
Övriga driftkostnader	4 324	1 888
	<b>1 051 644</b>	<b>1 074 472</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	8 965	14 642
Styrelse- och mötesarvoden	15 000	0
Revisionsarvode	13 798	40 410
Sociala avgifter	4 713	0
Förvaltningsarvode	60 710	60 476
Övriga externa tjänster	10 260	6 235
	<b>113 446</b>	<b>121 763</b>

#### Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	147 318	147 318
Om/tillbyggnad	117 209	117 209
	<b>264 527</b>	<b>264 527</b>

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 580	2 323
Överskatteränta ej skattepliktig	5 136	5 735
	<b>6 716</b>	<b>8 058</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	239 018	266 524
	<b>239 018</b>	<b>266 524</b>

#### Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	40 554 854	40 554 854
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 554 854</b>	<b>40 554 854</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 702 402	-2 437 875
Årets avskrivningar enligt plan	-264 527	-264 527
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 966 929</b>	<b>-2 702 402</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 587 925</b>	<b>37 852 452</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 251 000	22 714 000
Taxeringsvärden mark	32 850 000	29 437 000
	<b>58 101 000</b>	<b>52 151 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Andra kortfristiga fordringar	23 798	0
Avräkning skattekonto	31 146	30 959
	<b>54 944</b>	<b>30 959</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	59 115	55 805
Förutbetald kabel-tv	0	1 995
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	52 500	52 500
	<b>111 615</b>	<b>110 300</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 037 479	6 576 058	756 382	-5 171 294	-195 860
Disp av föreg års resultat			85 947	-281 807	195 860
Årets avs till yttre rep fond			88 391	-88 391	0
Årets resultat					-189 587
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 037 479</b>	<b>6 576 058</b>	<b>930 720</b>	<b>-5 541 492</b>	<b>-189 587</b>

Avsättning till yttre reparationsfond sker enligt stadgarna med 0,3 % på anskaffningsvärdet (29.463.669).

### Not 12 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek AB - 2,43 % - rörligt	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB - 2,39% - rörligt	5 000 000	5 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning elarbeten	286 355	286 355
Övriga skulder	21 712	39 830
	<b>308 067</b>	<b>326 185</b>

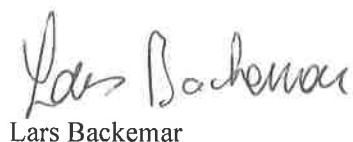
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	21 154	44 234
Förskottsbetalda hyror/avg	101 440	77 895
Upplupna driftskostnader	12 241	0
Upplupna uppvärmningskostnader	45 411	59 120
Upplupna elavgifter	4 249	4 207
Upplupna renhållningsavgifter	3 369	3 380
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 000
Beräknat arvode för revision	25 000	35 000
Uppl löner och arvoden	15 000	0
Uppl lagstadgade sociala avg	4 713	0
	<b>232 577</b>	<b>234 836</b>

Stockholm den

28/4-2014

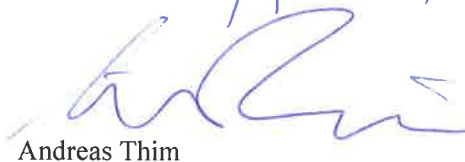
  
John Eriksson

  
Lars Backemar


  
Pär Söderlund

  
Jakob Svensson

30/4-2014

  
Andreas Thim

  
Lotta Welinder

  
Anna Hyllengren

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/5-14.

Ernst & Young AB

  
Suzanne Messo  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jägaren 5, org.nr 769604-1388

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jägaren 5 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.

#### 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. 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.

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

#### Uttalanden

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 2013 och av dess 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 en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Jägaren 5 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 ersättningskyldig 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2014

Ernst & Young AB

  
Suzanne Messo  
Auktoriserad revisor