

Årsredovisning

för

Brf Jägaren 5

769604-1388

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Jägaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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	2015-12-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-27 bestått av:

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

Suppleanter Bertil Malmberg

2014

Revisorer		
Ordinarie	Suzanne Messo	Ernst & Young
Valberedning	Desiree Bourghardt Cleas Swensson	Sammanställande

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under året tagit in underlag till en uppdaterad underhållsplan. Förutom löpande fastighetsförvaltning har även köksstammarna spolats.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.
OVK besiktning har skett 2010-2012.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 111 518 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 218 924 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 46 (45) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 5 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 ISS Brf-Försäkring (tidigare Adeförsäkring) genom Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 405 kvm lokalytor.

Årsavgifter

Föringen höjde avgiften med 5% 2014-04-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 663	1 693	1 646	1 605
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-245	-190	-196	-393
Soliditet (%)	75	75	75	75
Kassalikviditet (%)	145	125	128	119
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	0	85 947	85 947	85 947
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	931	931	756	670
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	367	349	333	333
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 664	3 664	3 664	3 664

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 731 079
årets förlust	-244 706
	-5 975 785

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	85 947
i ny räkning överföres	-6 061 732
	-5 975 785

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

Handwritten signature

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 663 433	1 693 140
Övriga rörelseintäkter		27 103	1 230
Summa rörelseintäkter		1 690 536	1 694 370
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 347 622	-1 269 358
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-131 766	-98 057
Personalkostnader	6	-18 498	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 527	-264 527
Summa rörelsekostnader		-1 762 413	-1 651 655
Rörelseresultat		-71 877	42 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 342	6 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 171	-239 018
Summa finansiella poster		-172 829	-232 302
Resultat efter finansiella poster		-244 706	-189 587
Resultat före skatt		-244 706	-189 587
Årets resultat		-244 706	-189 587

YB
2014

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 323 398	37 587 925
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	83 151
Summa materiella anläggningstillgångar		37 323 398	37 671 076
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		37 326 198	37 673 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	30 189
Övriga fordringar	8	581 544	523 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	121 581	111 615
Summa kortfristiga fordringar		703 125	664 964
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		197 456	197 960
Summa omsättningstillgångar		900 581	862 924
SUMMA TILLGÅNGAR		38 226 779	38 536 800

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 037 479	27 037 479
Upplåtelseavgifter		6 576 058	6 576 058
Yttre reparationsfond		930 720	930 720
Summa bundet eget kapital		34 544 257	34 544 257
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 731 079	-5 541 492
Årets resultat	11	-244 706	-189 587
Summa fritt eget kapital		-5 975 785	-5 731 079
Summa eget kapital		28 568 472	28 813 178
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 000 000	9 000 000
Övriga skulder		36 000	36 000
Summa långfristiga skulder		9 036 000	9 036 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 595	136 294
Skatteskulder		7 882	10 683
Övriga skulder	13	284 934	308 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	254 896	232 578
Summa kortfristiga skulder		622 307	687 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 226 779	38 536 800
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		16 000 000	16 000 000
Summa ställda säkerheter		16 000 000	16 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1961.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	65 889	61 236
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	-70 000	0
Hysesintäkter lokaler	801 728	801 896
Fastighetsskatt momsregistrerade	96 748	96 748
Årsavgifter bostäder	752 088	716 280
Debiterade avgifter	16 980	16 980
Övriga ersättningar och intäkter	27 103	1 230
	1 690 536	1 694 370

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	111 518	222 037
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	218 924	0
	330 442	222 037

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	105 438	96 716
Sotning	5 517	8 410
Besiktning / Serviceavtal	3 759	2 943
Yttre skötsel / Snöröjning	14 623	32 399
Fastighetsel	37 572	39 862
Uppvärmning	322 567	346 183
Vatten	45 949	43 577
Sophämtning	72 199	74 312
Fastighetsförsäkring	59 114	51 480
Avgälder, arrenden och avgifter	207 853	210 000
Kabel-TV / Internet	8 255	10 128
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 814	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	4 324
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	131 520	131 310
	1 017 180	1 051 644

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionsarvoden	33 875	13 798
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	62 328	60 710
Övriga externa tjänster	14 942	10 260
Administration, kontor och övrigt	19 445	8 965
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 175	4 324
	131 765	98 057

gn ys

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	15 000	15 000
Soziala avgifter	3 498	4 713
	18 498	19 713

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 554 854	40 554 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 554 854	40 554 854
Ingående avskrivningar	-2 966 929	-2 702 402
Årets avskrivningar	-264 527	-264 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 231 456	-2 966 929
Utgående redovisat värde	37 323 398	37 587 925
Taxeringsvärden byggnader	25 251 000	25 251 000
Taxeringsvärden mark	32 850 000	32 850 000
	58 101 000	58 101 000
Bokfört värde byggnader	37 323 398	37 587 925
	37 323 398	37 587 925

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	31 325	31 146
Andra kortfristiga fordringar	23 798	23 798
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	526 421	468 216
	581 544	523 160

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 081	59 115
Förutbetalda avgälder	63 500	
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter,		52 500
	121 581	111 615

Not 10 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	930 720	-5 541 492	-189 587
Disposition av 2013 års resultat				-189 587	189 587
Årets resultat					-244 706
Belopp vid årets utgång	27 037 479	6 576 058	930 720	-5 731 079	-244 706

Handwritten signature

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-244 706	-189 587
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	264 527	264 527
Likviditet från resultatet	19 821	74 940
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-38 161	-25 818
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	58 205	-29 671
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-65 315	35 068
Kostnadsförda pågående arb	83 151	-83 151
Likviditet från rörelsekapitalet	37 880	-103 572
Ackumulerad likviditet från rörelsen	57 701	-28 632
Årets kassaflöde	57 701	-28 632
Likvida medel		
Kassa och bank	197 456	197 960
Avräkning ISS Facility Services AB	526 421	468 216
Likvida medel vid årets slut	723 877	666 176

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,472	Löpande	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,555	Löpande	5 000 000	5 000 000
			9 000 000	9 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning elarbeten	286 355	286 355
Övriga skulder	-1 421	21 712
	284 934	308 067

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	15 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	4 713	4 713
Upplupna räntekostnader	14 313	21 154
Förskottsbetalda hyror och avgifter	116 768	101 440
Upplupna driftskostnader	8 831	12 241
Upplupna vatten avgifter	8 311	0
Upplupna uppvärmningskostnader	52 368	45 411
Upplupna elavgifter	4 593	4 249
Upplupna renhållningsavgifter	0	3 369
Beräknat arvode för revision	30 000	25 000
	254 897	232 577

Stockholm den

13/5 2015



John Eriksson



~~Andreas Thim~~ BERTIL MALMBERG, SUPPLEANT



Lars Backemar



Lotta Welinder



Pär Söderlund



Anna Kaijser



Jakob Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 maj 2015



Suzanne Messo
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 19 maj 2015

Ernst & Young AB


Suzanne Messo
Auktoriserad revisor