

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



Brf Jägaren i Sundbyberg

Org. nr. 769618-3859

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	3 - 8
- resultaträkningar	9
- balansräkningar	10 - 11
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- tilläggsupplysningar	12
- upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 18
- underskrifter	18
- revisionsberättelse	19
- årsredovisningen i bilder	20 - 22
- motion gällande arvode	23
- motion gällande stadgeändring gällande avskrivningar	24
- motion gällande stadgeändring andrahandsuthyrning	25
- motion gällande stadgeändring meddelande till boende	26
- ordlista	27
- fullmakt	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2008-02-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-05 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Jägaren 7 i Sundbybergs kommun.
Adress: Tulegatan 5-9, Sundbyberg.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 april 2014

Ordinarie:

Lucas Erixon	Ordförande
Julia Möhlhoff	Sekreterare
Katarina Lindbäck	Ledamot
Kent Stahlén	Ledamot
Christer Xerri	Ledamot

Suppleanter:

Kjell Ahlsten
Josefine Tjenström
Birgitta Blumenthal

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 april 2014

Ordinarie:

Kent Stahlén	Ordförande
Julia Möhlhoff	Sekreterare
Birgitta Blumenthal	Ledamot
Jakob Wallgren	Ledamot
Ferhat Akdag	Ledamot

Suppleanter:

Fredrik Rindsjö-Lindgren
Andreas Lindell

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

BDO Mälardalen AB
Stefan Bratt Auktoriserad revisor

Valberedning

Ulla Moberg	Sammanställande
Kjell Ahlsten	
Maria Wallgren	

Ordinarie föreningsstämman hölls den 29 april 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit tolv (12) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Jägaren 7 i Sundbybergs kommun.

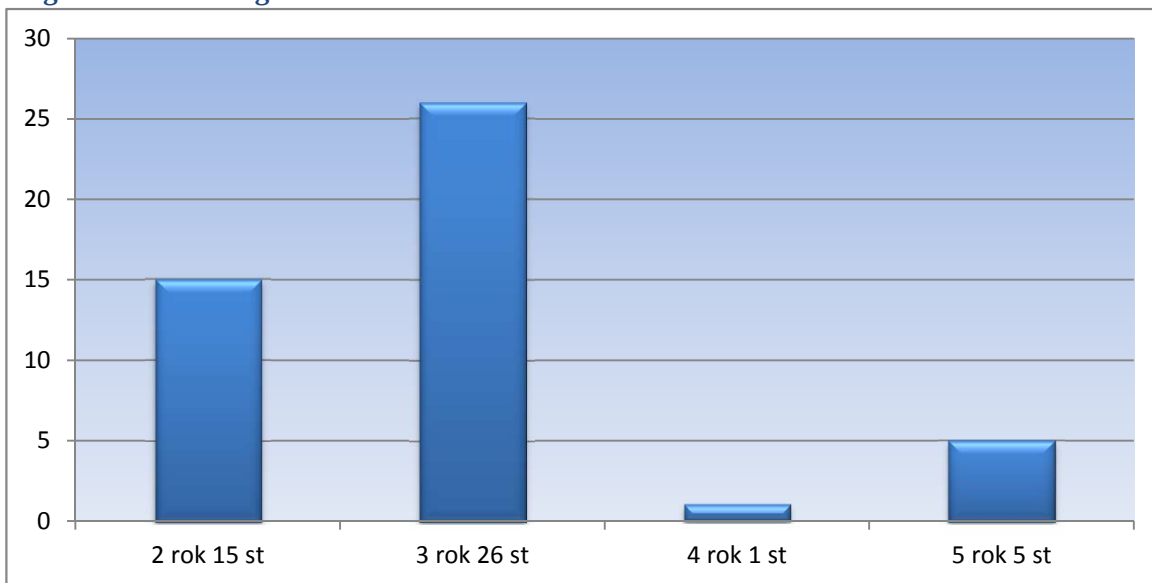
Nybyggnadsår och värdeår är 2012

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	92 723 000	92 723 000
Varav byggnader:	63 600 000	63 600 000
Varav mark:	29 123 000	29 123 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 47 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt fyra kommersiella lokaler på tulegatan i Sundbyberg. Den totala boytan är 3 546 kvm och lokalytan är 585 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Föreningen hade förra året för avsikt att säga upp avtalet med Apcoa, som hanterar våra parkeringsplatser. Detta visade sig inte vara möjligt då BTH vid byggandet av fastigheten har gjort avdrag för byggmoms. Detta skulle då innebära en stor kostnad för förening och därför finns avtalet kvar som tidigare.

Teknisk förvaltning	Dränera Gröna tak & rum AB
Fastighetsskötsel	Dränera Gröna tak & rum AB
Städning	Dränera Gröna tak & rum AB
Markskötsel	Dränera Gröna tak & rum AB
Snöröjning	Dränera Gröna tak & rum AB
Hissavtal	Kone hissar
IP-nät (bredband)	Sundbybergs Stadsnät
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Norrvatten
Sophämtning	Sundbybergs Stad & IL Recycling
Garageplatser	Apcoa (fd Europark)
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

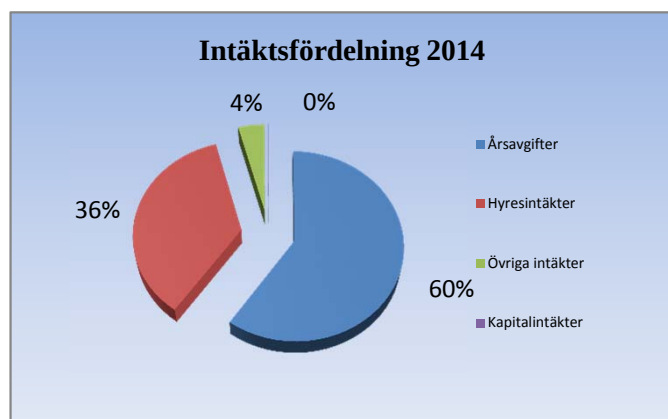
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

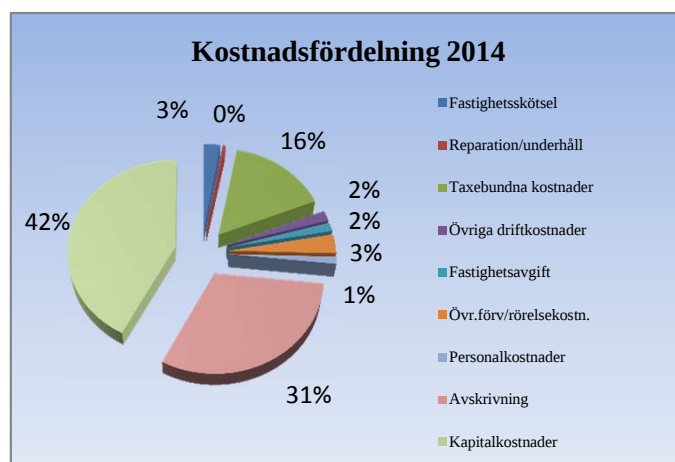
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	3 995 693	3 863 586
Driftkostnader	-1 388 252	-1 298 184
Kapitalkostnader	-2 466 904	-2 796 790
Slitagekostnader	-160 000	-136 130
	-19 463	-367 518



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 388
Hyresintäkter	1 439
Övriga intäkter	167
Kapitalintäkter	2
Summa	3 996

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	138
Reparation/underhåll	22
Taxebundna kostnader	821
Övriga driftkostnader	92
Fastighetsavgift	77
Övr.förv/rörelsekostn.	173
Personalkostnader	65
Avskrivning	1 612
Kapitalkostnader	2 204
Summa	5 204



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har med hjälp av EVU Energi & VVS Utveckling AB antagit en underhållsplan under 2014 för att på så sätt ta fram underlag för en god finansiering av framtida kostnader. En Underhållsplan underlättar även för styrelsen m.fl. vad vi ska göra de kommande åren.

2-årsbesiktning av fastigheten har genomförts och även av samtliga bostadsrätter. I samband med detta har montering av takrännor skett på balkongtak då besiktningen uppmärksammade att föreningen haft stora problem med betongvatten som runnit och skadat balkonginglasningar och fönster. BTH har på sig att på kemisk väg låta tvätta dessa ytor för att i möjligast mån komma tillrätta med detta.

En av våra hyresgäster har lämnat oss och in har verksamheten Caledonian Inn flyttat. Lilla Rött har per 1 mars bytt ägaren och avsikten är att bedriva verksamheten enligt samma koncept som tidigare.

Några stora ingrepp är inte planerade på underhållssidan, vi har uppmärksammat att lack/olja omkring dörrar och fönsterfoder på fastigheten behöver underhåll i närtid. Styrelsen driver också frågan om det vattenläckage som skett i garaget och som är upptagen som en åtgärd för BTH att hantera inom ramen för garantin.

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2014 och styrelsen gör en årlig genomgång. Enligt stadgarna är det underhållsplanen som bestämmer storleken på avsättningen till yttre fond. Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 39 kr/kvm (=160 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 8 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 77 (f.å 75). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 994	3 861
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 209	-231
Balansomslutning, tkr	177 298	178 573
Soliditet, %	63%	63%
Kassalikviditet, %	79%	61%
Snittränta, %	3,37%	3,65%
Årsavgift, kr/kvm boyta	673	661
Lån, kr/kvm boyta	18 390	18 464
Ränta, kr/kvm boyta	621	676
Värme, kr/kvm	99	97
El, kr/kvm	31	37
Vatten, kr/kvm	39	14

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-433 612
årets förlust	-1 208 648
	-1 642 260
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	160 000
i ny räkning överföres	-1 802 260
	-1 642 260

Avsättning för yttre underhåll föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	3 826 983	3 694 862
Övriga rörelseintäkter	2	167 057	166 256
Summa rörelseintäkter mm		3 994 040	3 861 117
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-137 757	-147 700
Reparationer	4	-22 145	-103 753
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-821 186	-696 518
Övriga driftkostnader	6	-92 451	-84 601
Fastighetsavgift	7	-77 230	-77 230
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-172 962	-122 672
Personalkostnader	9	-64 521	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 611 685	-300 000
Summa rörelsekostnader		-2 999 937	-1 598 184
Rörelseresultat		994 103	2 262 933
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 653	2 469
Räntekostnader		-2 204 404	-2 496 790
Resultat efter finansiella poster		-1 208 648	-231 388
Årets resultat		-1 208 648	-231 388

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	176 325 315	177 937 000
		176 325 315	177 937 000
Summa anläggningstillgångar		176 325 315	177 937 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 297
Kundfordringar		3 323	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	28 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107 039	108 028
		110 362	140 475
Kassa och bank	12	862 457	495 607
Summa omsättningstillgångar		972 819	636 082
SUMMA TILLGÅNGAR		177 298 134	178 573 082

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 587 000	112 587 000
Fond för yttre underhåll		202 697	66 567
Summa bundet eget kapital		112 789 697	112 653 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-433 612	-66 095
Årets resultat		-1 208 648	-231 388
Summa fritt eget kapital		-1 642 260	-297 483
Summa eget kapital		111 147 437	112 356 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	64 912 500	65 175 000
Summa långfristiga skulder		64 912 500	65 175 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		138 219	55 404
Skatteskulder		152 938	75 576
Övriga kortfristiga skulder		300 186	302 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	346 854	308 072
Summa kortfristiga skulder		1 238 197	1 041 997
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		177 298 134	178 573 082

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,19%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 388 210	2 344 200
	Hysesintäkter lokaler	1 231 558	1 150 143
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	207 215	200 519
		3 826 983	3 694 862
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Fastighetsskatt	151 560	151 560
	Överlåtelse- & pantavgifter	15 375	14 389
	Övriga intäkter	122	307
		167 057	166 256
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	52 740	52 645
	Städ	77 599	72 280
	Hisservice	3 413	2 761
	Snöröjning/Halkbekämpning	2 639	10 692
	Förbrukningsmaterial	1 366	9 322
		137 757	147 700
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	5 224	25 612
	Reparation hiss	0	1 709
	Reparation installationer	16 921	76 432
		22 145	103 753
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	128 598	150 991
	Fjärrvärme	408 075	399 908
	Vatten	162 447	58 222
	Sophämtning	122 066	87 397
		821 186	696 518
Not 6	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	35 311	35 709
	Tv/Bredband	57 140	48 892
		92 451	84 601

Not 7	Fastighetsavgift	2014	2013
	Fastighetsskatt lokaler	77 230	77 230
		77 230	77 230

Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Leasing/hyror	0	299
	Förbrukningsinventarier	626	12 953
	Indrivningskostnader	147	-20
	Revisionsarvode	17 988	30 253
	Arvode ekonomisk förvaltning	53 112	54 640
	Advokatkostnader	0	-29 312
	Övriga externa tjänster	83 749	37 140
	Övriga omkostnader	17 340	16 719
		172 962	122 672

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>BDO Mälardalen AB</i>		
Revisionsuppdrag	17 988	30 253
	17 988	30 253

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	50 000	50 000
	Arbetsgivaravgifter	14 521	15 710
		64 521	65 710
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 10 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	161 168 500	161 168 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 168 500	161 168 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-450 000	-150 000
Årets avskrivningar	-1 611 685	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 061 685	-450 000
Mark		
Ingående markvärde	17 218 500	17 218 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 218 500	17 218 500
Utgående planenligt restvärde	176 325 315	177 937 000
Taxeringsvärden byggnader	63 600 000	63 600 000
Taxeringsvärden mark	29 123 000	29 123 000
	92 723 000	92 723 000

Av byggnadens anskaffningsvärde är 34 609 384kr behäftade med latent skatt som utlöses om fastigheten skulle säljas. Ovan nämnda 34 609 384kr avser omklassificerad aktielikvid.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	53 044	53 044
Försäkring	5 863	5 994
Förvaltningsarvode	13 572	13 278
Upplupen intäkt	34 560	35 712
	107 039	108 028

Not 12 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 208 648	-231 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 611 685	300 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	403 037	68 612
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	30 113	113 815
Förändring av kortfristiga skulder	196 200	-12 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	629 350	170 374
Investeringsverksamheten		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	100 000
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-262 500	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 500	-300 000
Årets kassaflöde	366 850	-29 625
Likvida medel vid årets början	495 607	525 232
Likvida medel vid årets slut	862 457	495 607

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	112 587 000	0	112 587 000
Fond för yttre underhåll	66 567	136 130 *	202 697
Balanserat resultat	-66 095	-367 518	-433 613
Resultat föregående år	-231 388	231 388	0
Årets resultat	0	-1 208 648	-1 208 648
* Avsättning enligt stämmobeslut		136 130	
		136 130	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
SBAB	3,60%	2014-03-04	0	32 737 500
SBAB	3,70%	2015-03-04	32 587 500	32 737 500
Swedbank	2,92%	2018-12-20	32 625 000	0
Nästa års amortering			-300 000	-300 000
			64 912 500	65 175 000

Årets amortering uppgår till ca 263 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 300 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 63 713 tkr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	177 799	153 105
Räntekostnader	7 939	0
Styrelsearvode	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 710	15 710
Revisionsarvode	22 000	25 000
Fjärrvärme	63 021	49 251
El	10 385	15 006
	346 854	308 072

Sundbyberg den 28/4 2015

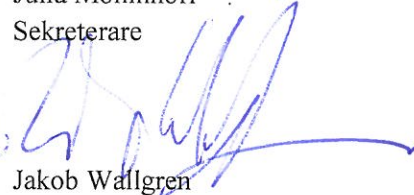


Kent Stahlén
Ordförande

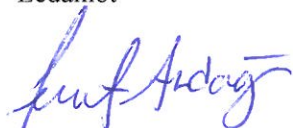


Julia Möhlhoff
Sekreterare

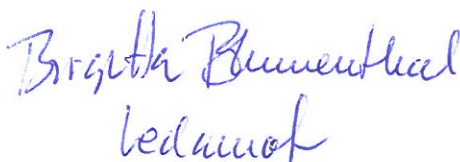
Birgitta Blumenthal
Ledamot



Jakob Wallgren
Ledamot

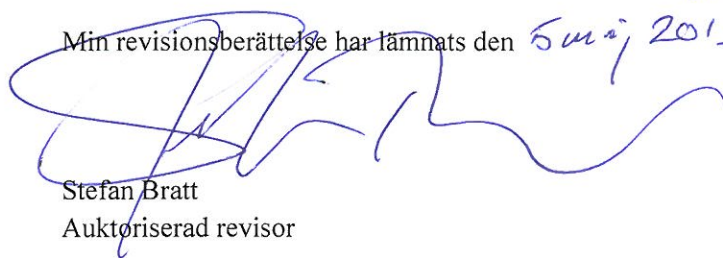


Ferhat Akdag
Ledamot



ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2015



Stefan Bratt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Jägaren i Sundbyberg
Org.nr. 769618-3859

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jägaren i Sundbyberg 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.

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 2014 och av dess finansiella resultat 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 BRF Jägaren i Sundbyberg 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

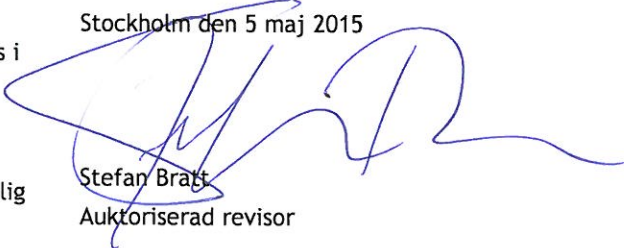
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

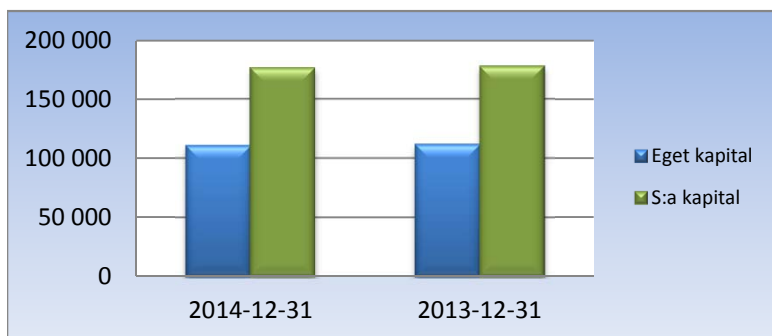
Stockholm den 5 maj 2015



Stefan Bratt
Auktoriserad revisor

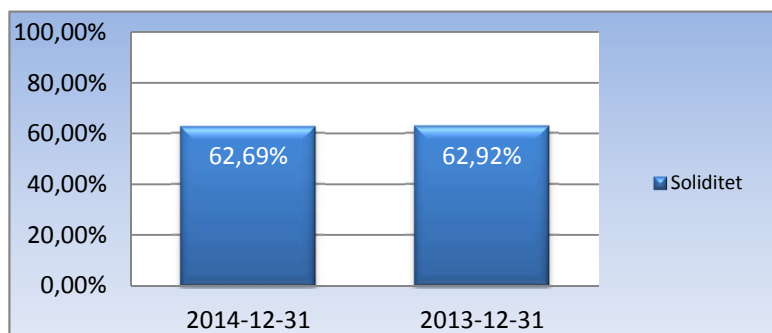
Årsredovisningen i bilder

Soliditet



Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

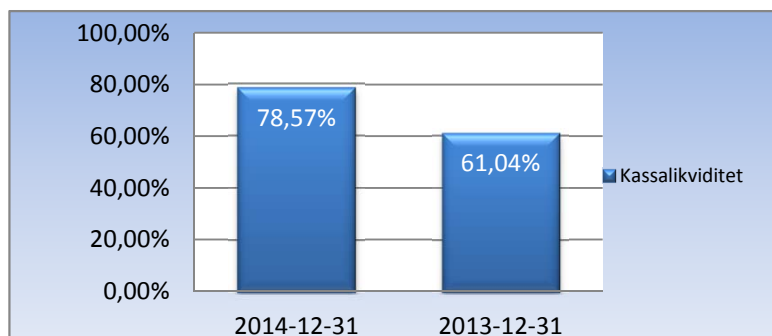


Kassalikviditet



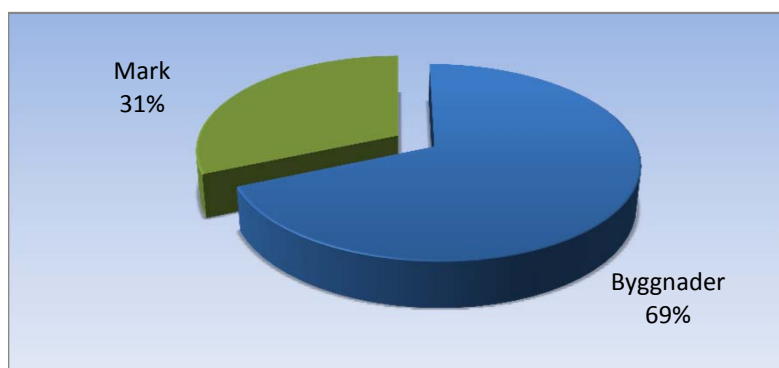
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

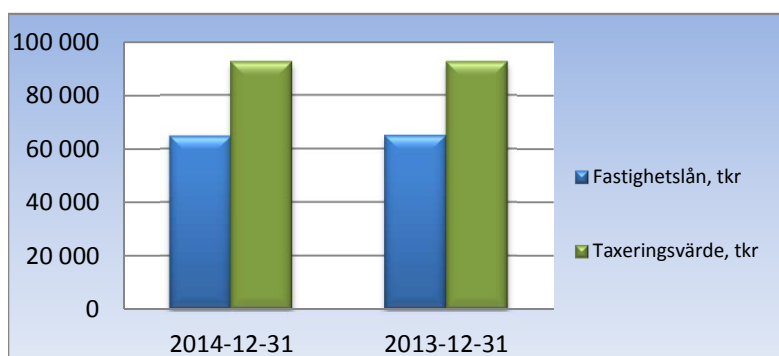
Taxeringsvärde



Kommentar

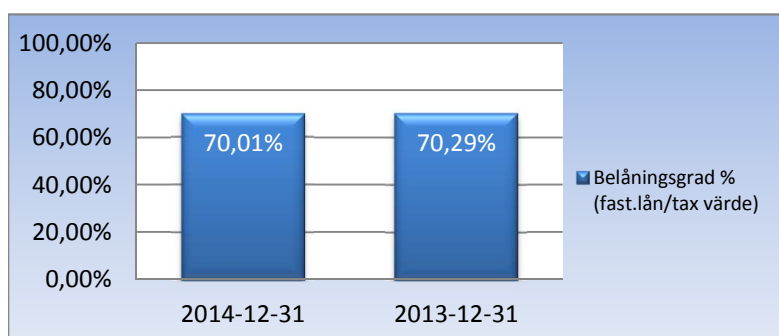
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

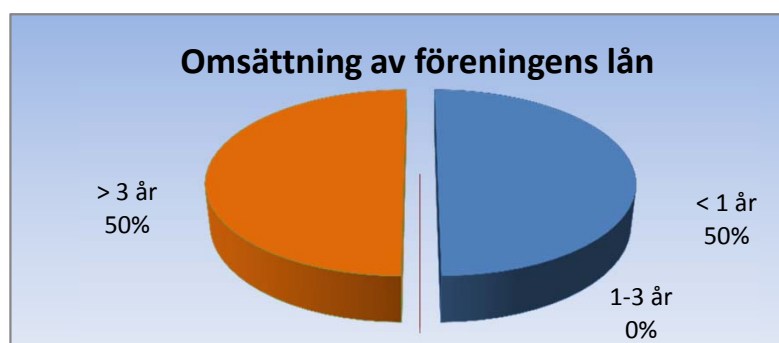


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj



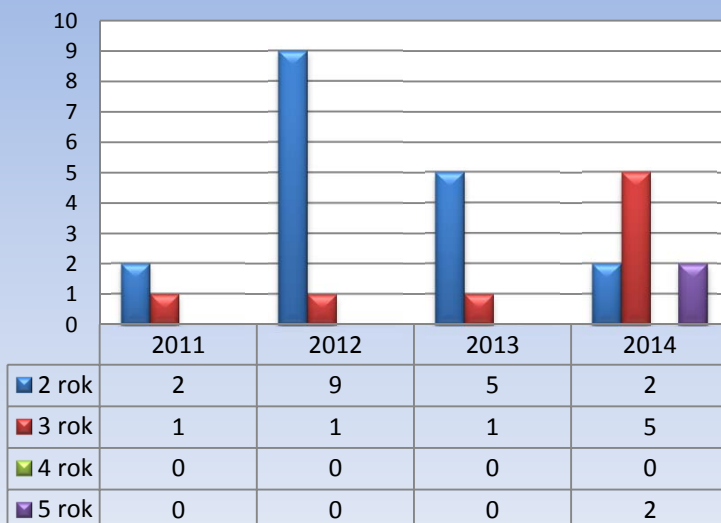
Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

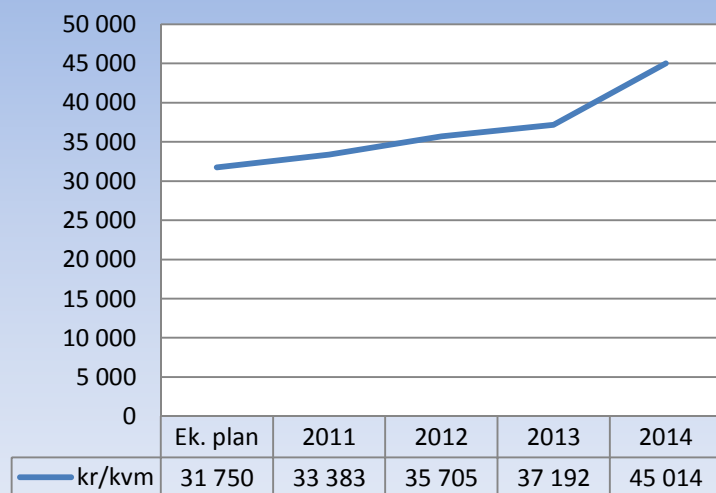
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek.plan avser ursprungliga insatser.

Motion

Förening

Brf Jägaren i Sundbyberg

Höjning av arvodet till bostadsrättsföreningens styrelse

Bakgrund

Det har visat sig att arbetet i bostadsföreningens styrelse under perioder har varit relativt krävande. I synnerhet styrelsens ordförande har lagt ner mycket tid på kontakter med byggtreprenör, hyresgäster, mäklare med mera.

För att skapa förutsättningar för en motiverad och väl fungerande styrelse krävs – bland annat – en skälig ersättning. Den som engagerar sig i styrelsearbetet ska känna att ersättningen i någon mån står i proportion till det arbete man lägger ned.

Förslag

Styrelsens förslag är:

att arvodet till styrelsen höjs till 2 prisbasbelopp¹ per år, att fördelas inom styrelsen.

Konsekvenser

Bifall till motionen leder sannolikt till en förbättrad kontinuitet i styrelsearbetet genom att de boenden som engagerar sig i styrelsen stannar kvar i styrelsen en längre tid. En möjlig konsekvens om motionen avslås är att det blir svårt med framtida rekryteringar till styrelsen, eftersom det kan uppfattas som att arvodet inte står i proportion till arbetsbördan.

Yrkande

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar styrelsen på att årsmötet tillstyrker motionen.

¹

Prisbasbeloppet för år 2015 är beräknat till 44 500 kronor

Motion

Förening

Brf Jägaren i Sundbyberg

Ändring i stadgarna gällande avskrivningar

Bakgrund

From räkenskapsåret 2014 gäller nya avskrivningsregler. Det finns inget krav att föreningen måste höja sina avgifter för att möta de ev. ökade avskrivningskostnaderna. Dock måste alltid föreningens stadgar följas och där måste det framgå att föreningens kostnader inte ska täckas av årsavgifterna

Förslag

I stadgarna för Brf Jägaren under § 4 står det att: Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Den meningen tas bort och ersätts av: Föreningens driftkostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar en årsavgift till föreningen

Konsekvenser

I annat fall behöver föreningen höja årsavgiften för att täcka kostnaderna då avskrivningar är en kostnad

Yrkande

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar styrelsen att årsmötet beslutar att vi ändrar i stadgarna §4 så att det tydligt framgår att årsavgiften inte ska täcka föreningens kostnader.

Motion

Förening

Brf Jägaren i Sundbyberg

Administrativ avgift i samband med andrahandsuthyrning

Bakgrund

I maj 2014 beslutade riksdagen att ändra i reglerna om andrahandsuthyrning. De nya reglerna trädde i kraft 1 juli 2014.

De nya reglerna innebär att föreningen har rätt att ta ut en administrativ avgift på maximalt 10 % av gällande prisbasbelopp per år.

Att hyra ut sin lägenhet i andra hand innebär ett administrativt merarbete för styrelsen

Förslag

Styrelsen föreslår att föreningen får ta ut en administrativ avgift om 10 % av gällande prisbasbelopp per år av den som hyr ut sin lägenhet i andrahand för att täcka det extra administrativa arbetet. Detta skrivs in i Brf Jägarens stadgar § 10

Konsekvenser

Andrahandsuthyrningar genererar merarbete för styrelsen och inget mervärde för föreningen då färre medlemmar ska dela på föreningsarbetet och driva det framåt. Styrelsen anser att det bästa för föreningen är att medlemmarna bor i sina lägenheter.

Yrkande

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar styrelsen på att årsmötet beslutar att: Föreningen får ta ut en administrativ avgift i samband med andrahandsuthyrning enligt ovan

Motion

Förening

Brf Jägaren i Sundbyberg

Motion angående meddelanden/information till de boende

Bakgrund

I dagens informationssamhälle framstår mejl som den snabbaste, det mest ekonomiska och det mest miljövänliga sättet att informera föreningens medlemmar/boende på.

I våra stadgar §35 står det: Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning. Paragraftexten byts ut mot:

Förslag

Som informationskanal till föreningens medlemmar/boende används i första hand mejl i andra hand anslagstavlor i portarna och postboxar. Årsstämmomaterial delas alltid ut i postboxarna men sänds också via mejl. Medlemmar/boende håller styrelsen uppdaterad om byten av den egna mejladressen.

Konsekvenser

Snabbt säkert och tidsbesparande sätt att informera alla samtidigt. Lättare att föra en dialog med de boende.

Yrkande

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar styrelsen på att årsmötet beslutar att:

Texten i § 35 ändras till ovanstående förslag

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

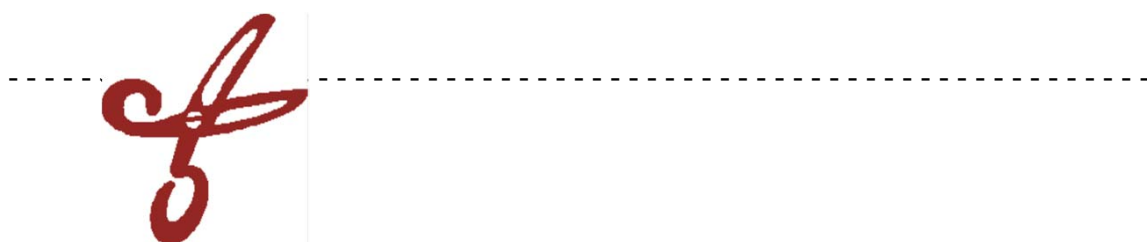
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

Brf Jägaren i Sundbyberg
Org. nr. 769618-3859