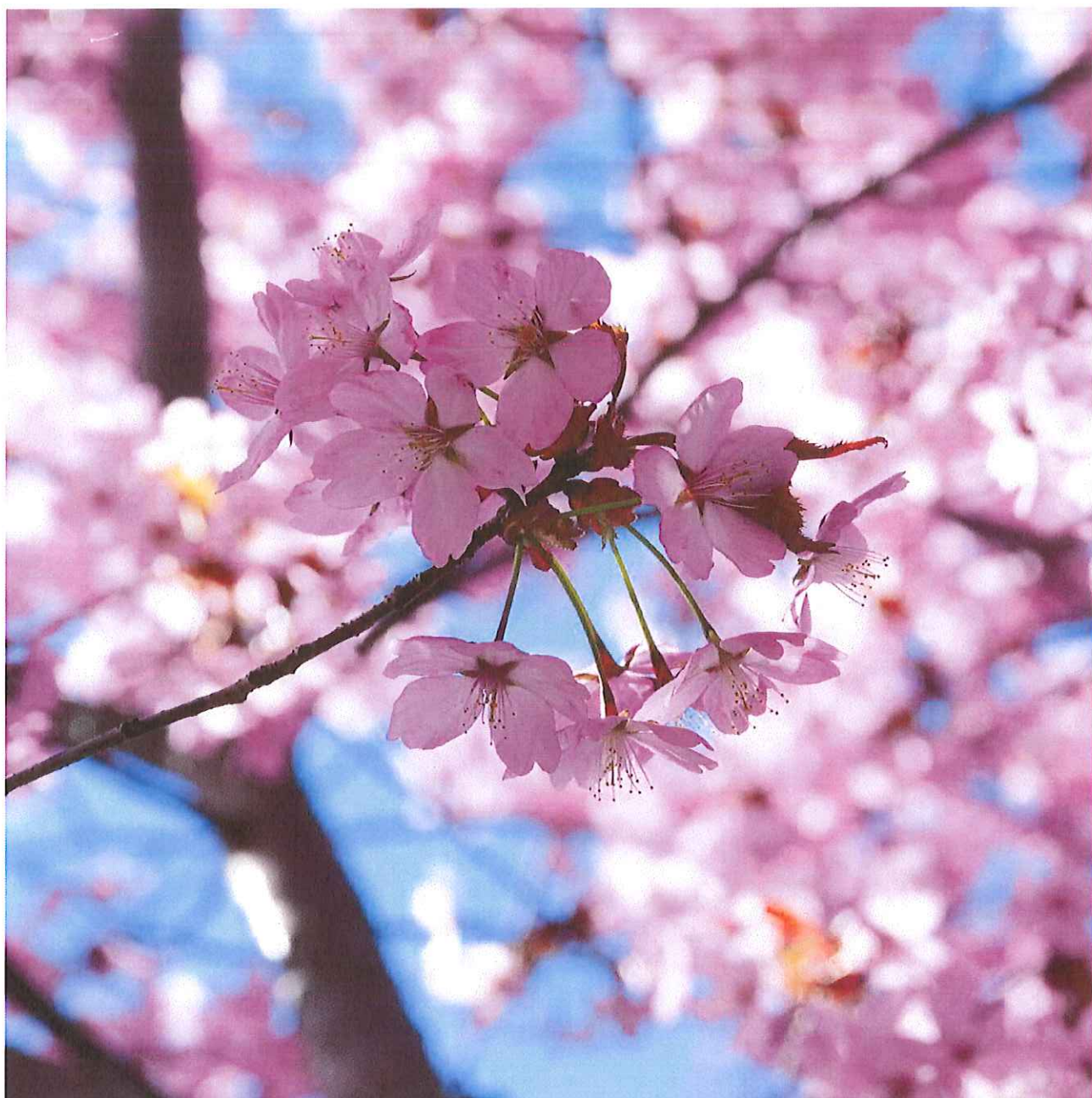




ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Jaktlaget

Org nr 716407-4234



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Brf Jaktlaget

Org nr 716407-4234

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 28:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Hubertus 2. Fastigheten byggdes år 1976 och består av hyreshusenheter av radhustyp med i huvudsak bostäder. Fastighetens adress är Jägaregatan 4 - 148.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	10	693
3	44	3 621
4	14	1 289
	68	5 604

Föreningen förfogar över 3 st lokaler om totalt 36 kvm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Mer ytterbelysning, sensorer i miljöhus, vindar och tvättstugor, nya tvättkorgar, nya buskage och gräsmatta, byte av avstängningsventiler i krypgrunder och nya farthinder.

Ny underhållsplan är under färdigställande i början på 2015.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 562 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.
Inga avgiftshöjningar är för närvarande planerade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 023 578 kr. Under året har föreningen amorterat 170 596 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 6 år.

Föreningsfrågor

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Arne Ohlsson	ordförande
Marie Borgström	sekreterare
Linda Ericsson	kassör
Inger Grubelic	ledamot
Catharina Larsson	ledamot

Adam Bahr	suppleant
Eva Klang	suppleant

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 86 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 210	3 175	3 180	3 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	336	338	-37	559
Eget kapital, tkr	10 916	10 580	10 242	10 280
Taxeringsvärde, tkr	50 800	50 800	44 400	44 400
-varav byggnad, tkr	37 000	37 000	32 000	32 000
Soliditet %	87%	85%	84%	83%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	562	556	566	566
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	183	213	244	274
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	2%	2%	3%	3%
Avsättning underhållsfond, kr/m ²	45	45	40	40
Ianspr.tagande underhållsfond, kr/m ²	66	92	141	46
Avskrivning, kr/m ²	54	57	57	57

En snittlägenhet på 82 m² kan förenklat sägas vara belånad med 15 000 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 82 m² belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 208 240
Årets resultat	335 667
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-254 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	367 500
Summa till stämmans förfogande	2 657 407

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 657 407
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 209 590	3 175 186
Övriga rörelseintäkter		600	39 521
Summa rörelseintäkter		3 210 190	3 214 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 803 265	-1 623 623
Underhåll enligt plan		-367 500	-517 579
Övriga externa kostnader	3	-271 009	-277 718
Personalkostnader	4	-95 738	-94 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-304 572	-320 000
Summa rörelsekostnader		-2 842 084	-2 833 296
Rörelseresultat		368 106	381 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		118	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 557	-43 706
Summa finansiella poster		-32 439	-43 654
Resultat efter finansiella poster		335 667	337 757
Resultat före skatt		335 667	337 757
Årets resultat		335 667	337 757

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	335 667	337 757
Reservering till fond för yttre underhåll	-254 000	-254 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	367 500	517 579
Över-/underskott efter disposition av underhåll	449 167	601 336

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 146 595	10 451 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 146 595	10 451 167
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 148 595	10 453 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78	7 545
Aktuell skattefordran		6 804	6 936
Övriga fordringar		4 933	4 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 465	58 559
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		74 280	77 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 307 111	1 926 185
<i>Summa kassa och bank</i>		2 307 111	1 926 185
Summa omsättningstillgångar		2 381 391	2 004 052
SUMMA TILLGÅNGAR		12 529 986	12 457 219

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 497 000	4 497 000
Fond för yttre underhåll		3 761 285	3 874 785
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 258 285	8 371 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 321 740	1 870 483
Årets resultat		335 667	337 757
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 657 407	2 208 240
Summa eget kapital		10 915 692	10 580 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 023 578	1 194 174
Summa långfristiga skulder		1 023 578	1 194 174
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		348 023	360 399
Övriga kortfristiga skulder	11	6 506	3 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	236 188	318 968
Summa kortfristiga skulder		590 717	683 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 529 986	12 457 219

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

13 151 000

13 151 000

13 151 000**13 151 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 83 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,85% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

5 822 599 kr

NOTER

1 Nettoomsättning

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	52 308	50 928
Hysesintäkter lokaler	3 000	3 000
Hysesintäkter övrigt	2 600	1 200
Årsavgifter bostäder	3 149 082	3 117 948
Intäkter pant, överlåtelse	2 000	1 500
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	600	610
Summa nettoomsättning	3 209 590	3 175 186

2 Driftskostnader	2014	2013
Löpande underhåll	326 247	120 120
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 670	534
Lokalvård, städning	12 064	13 774
Snöröjning	5 625	15 877
El-avgifter	139 064	148 291
Uppvärmningsavgifter	856 264	889 108
Vatten och avlopp	138 552	121 954
Renhållning	121 469	122 525
Kabel-TV, internet	81 055	77 007
Fastighetsförsäkringspremier	37 499	32 153
Fastighetsskatt	82 756	82 280
Summa drift	1 803 265	1 623 623
3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	8 158
Kontorsmaterial, tele, porto	0	1 099
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	7 000	2 925
Förvaltningsavtal	243 493	239 124
Övriga förvaltningskostnader	14 445	20 632
Medlemsavgifter	6 070	5 780
Summa övriga externa kostnader	271 009	277 718
4 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	6 380	8 900
Arvode styrelsen	61 900	60 100
Revisionsarvode	2 600	0
Bilersättning	59	292
Övriga ersättningar och förmåner	2 600	2 500
Pensionskostnader	696	727
Sociala avgifter	21 503	21 858
Summa personalkostnader	95 738	94 377

5 Byggnader och mark**2014-12-31 2013-12-31**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut2096
1977**Accumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader

16 500 000 16 500 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**16 500 000 16 500 000****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-6 048 833 -5 728 833

Årets avskrivningar enligt plan

-304 572 -320 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 353 405 -6 048 833****Utgående redovisat värde****10 146 595 10 451 167****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

37 000 000 37 000 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

13 800 000 13 800 000

Summa taxeringsvärde**50 800 000 50 800 000**

Fastighetsbeteckning

Hubertus 2

6 Andra långfristiga fordringar**2014-12-31 2013-12-31**

Andra långfristiga fordringar

2 000 2 000

Summa andra långfristiga fordringar**2 000 2 000****7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2014-12-31 2013-12-31**

Förutbetald försäkring

37 745 37 499

Förutbetald kabel-tv

18 650 20 868

Förutbetalda sociala kostnader

0 192

Övriga interimfordringar

6 070 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**62 465 58 559****8 Kassa och bank****2014-12-31 2013-12-31**

Handkassa

373 422

Transaktionskonto Handelsbanken, beviljad (ej utnyttjad) checkkredit 2 700 000 kr

2 306 738 1 925 763

Summa kassa och bank**2 307 111 1 926 185**

9 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 382 200	1 155 100	3 874 785	1 870 483	337 757	10 580 025
Insats ej upplåten lägenh	-40 300					
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				337 757	-337 757	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			254 000	-254 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-367 500	367 500		0
Årets resultat					335 667	335 667
Belopp vid årets utgång	3 341 900	1 155 100	3 761 285	2 321 740	335 667	10 915 692

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

10 Skulder till kreditinstitut

2014-12-31 2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,76%	2015-03-04	170 596	1 023 578	1 194 174
			170 596	1 023 578	1 194 174

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

852 982

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,76%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	682 384
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	170 598

11 Övriga kortfristiga skulder

2014-12-31 2013-12-31

Fond för inre underhåll	3 653	3 653
Övriga kortfristiga skulder	2 852	0
Utgående värde	6 506	3 653

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	3 653	3 653
Utgående värde	3 653	3 653

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Förutbet månavgifter/hyror	227 581	214 239
Upplupna räntekostnader	1 301	2 217
Övriga interimsskulder	7 306	102 512
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 188	318 968

.....Lund.....
ort

2015-04-28
datum

.....Arne Ohlsson.....
Arne Ohlsson

.....Marie Borgström.....
Marie Borgström

.....Inger Grubelic.....
Inger Grubelic

.....Catharina Larsson.....
Catharina Larsson

.....Linda Ericsson.....
Linda Ericsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2015-05-03

.....Mats Nilsson.....
Mats Nilsson
Föreningsvald revisor

.....Ing-Marie Alfredsson.....
Ing-Marie Alfredsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jaktlaget

Org nr 716407-4234

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jaktlaget 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

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 Jaktlaget för 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

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 315 2015


Mats Nilsson


Ing-Marje Alfredsson