

Bostadsrättsföreningen Jaktherren
Org nr 769620-2691

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. ↗

19

JN

WS

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-24. Föreningen förvärvade fastigheterna Rambergsstaden 20:2 och Rambergsstaden 20:3 den 30 november 2009. Förvärvet genomfördes i två steg. Först förvärvade föreningen dotterbolaget Rambergsstaden 20:3 AB som ägde fastigheterna. Därefter förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheterna från dotterbolaget. Därefter försattes dotterbolaget i likvidation under våren 2010.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme via kulvertnät från Göteborg Energi.

Fastigheterna är bebyggda 1942 (Lammelyckan) respektive 1943 (Enekullegatan) och består av två tvåvånings bostadshus med inredda vindslägenheter, 4 st.

Byggnadernas bostadsrättsarea uppgår till 1096 m², total boyta är 1 556 m² och 224 m² lokaler.

Lägenheter och kontorslokal

Föreningen upplåter vid årsskiftet 20 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

16 st 3 rum och kök

8 st 2 rum och kök


4 st 1 rum och kök

I byggnaderna finns även 4 lokaler, samtliga är uthyrda.

Fastigheternas tekniska status

Föreningen följer en ny underhållsplan som upprättades under våren 2011 och som sträcker sig fram till år 2041. Planen ger föreningen goda möjligheter att planera kommande underhåll och framtidssäkra våra fastigheter.

Nedanstående underhåll har utförts under året

- Översyn av takpannor och byte av trasiga takpannor
- Nya vattenmätare har installerats i fastigheten för att sänka föreningens vattenkostnader 



Planerade åtgärder under 2012

- Kontroll och service av ballofixer (ventiler på vattenledningar i kök och badrum)
- Målning av takdetaljer i plåt
- Nya brandvarnare köps in till båda fastigheterna
- Byte av gamla expansionskärl som kan riskera att springa läck
- Byte av våningsregister/informationstavlor i trapphusen

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Ariadne Företag AB om ekonomisk förvaltning och med Hagwalls fastighetsservice om fastighetsskötsel.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen var vid årsskiftet 20 st. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av basbelopp, 1100 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 440 kronor.

Styrelsens sammansättning

Marcus Siegmund, ordförande
Magnus Johansson
Jannie Nettum

Suppleanter:

Karin Berggren
Daniel Lyckander

Under året har styrelsen haft 13 protokollförda möten, samt årsstämma den 21 juni och extrastämma den 14 november.

Revisor

Till revisor i föreningen har valts Åsa Önfelt.


Föreningens ekonomi

Styrelsen följer den ekonomiska planen.

Fastighetsskatt erläggs med 1% av fastighetens taxeringsvärde avseende lokaler och kommunal fastighetsavgift erläggs med för närvarande 1302 kr per lägenhet och år.

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Verksamheten under räkenskapsåret


Vindslägenheten i 15A säljs av föreningen. Innan försäljning målas lägenheten och nytt golv läggs in. Föreningens stuprör i koppar blir stulna och ersätts av nya rör i vit plåt. Samtidigt görs en översyn av takpannorna och trasiga takpannor ersätts. 



Nya vattenmätare installeras i fastigheten för att sänka föreningens vattenkostnader.
Ny underhållsplan tas fram. Planen sträcker sig över en 30 årsperiod och ger föreningen goda möjligheter att planera framtida underhåll.
Gemensam städdag anordnas 9 april.
Månadsavgifterna höjs med 22 % från augusti. Höjningen ger föreningen ekonomisk trygghet och förbättrar möjligheterna att underhålla fastigheterna.
I samband med extrema skyfall under augusti läcker vatten in i lägenhet nr 13 på Enekullegatan 12D. Skadan åtgärdas och läckan tätas.
Även hösten bjuder på extremt oväder med regnstormar. Vatten läcker in i lägenhet 102 på Lammelyckan 15A. Läckan åtgärdas i samband med taköversyn.
Ett köksavlopp springer läck i lägenhet på Enekullegatan 12B. Läckan åtgärdas. Kontroller av samtliga avlopp planeras under nästa års underhåll.

Under hösten avgår styrelsens ordförande Sophie Berg på egen begäran. Ledamot Gabriel Skilling avgår på grund av flytt.
Vid extrastämma 14 november väljs Jannie Nettum och Daniel Lyckander in som nya styrelsemedlemmar. Marcus Siegmund utses till ny ordförande. Boendepärm delas ut till samtliga medlemmar i samband med extrastämman. Under hösten flyttades ett rörligt lån från SBAB till Swedbank och bands på fyra år till en ränta på 3,08%.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelseledamot Jannie Nettum lämnar styrelsen på grund av flytt.
Månadsavgifterna höjs med 4 procent från och med april. Höjningen ger föreningen tryggare ekonomiska förutsättningar och bättre underhållsmöjligheter. 



Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	728	598	598
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	11 592	11 678	
Insats per kvm bostadsrättsyta	kr	9 772	9 582	9 555
Genomsnittlig skuldränta	%	3,6	2,6	2,0
Fastighetens belåningsgrad	%	58,2	58,1	61,8
Taxeringsvärde	tkr	13 363	13 363	13 168

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Nyckeltalen för 2009 avser endast 1 månad och redovisas därför i begränsad omfattning.

Förslag till resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-159 301
Årets resultat	-104 721
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-28 209
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-292 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

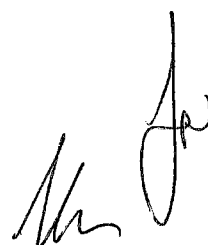
att i ny räkning överförs	-292 231
	<hr/>
	-292 231

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

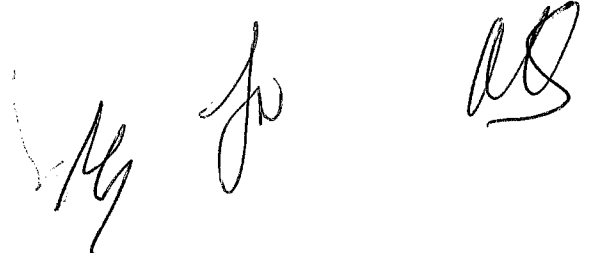


Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		708 128	611 297
Hysesintäkter	2	595 048	645 213
Summa nettoomsättning		<u>1 303 176</u>	<u>1 256 510</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-672 094	-710 730
Administrationsomkostnader	4	-55 502	-43 777
Övriga kostnader	5	-46 874	-85 556
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-774 470</u>	<u>-840 063</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-179 044	-174 230
Resultat före finansiella poster		349 662	242 217
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		692	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-455 075	-331 062
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-454 383</u>	<u>-331 062</u>
Resultat efter finansiella poster		-104 721	-88 845
Årets förlust		<u>-104 721</u>	<u>-88 845</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-104 721	-88 845
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-28 209	-28 209
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-132 930</u>	<u>-117 054</u>



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	21 844 159	22 023 203
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar dotterbolag	8	-	82 259
Summa anläggningstillgångar		21 844 159	22 105 462
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	104 813	82 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 566	27 899
		135 379	110 236
<u>Kassa och bank</u>		1 534 771	793 715
Summa omsättningstillgångar		1 670 150	903 951
Summa tillgångar		23 514 309	23 009 413

7



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		10 710 197	10 023 747
Yttre fond		30 657	2 448
		<hr/>	<hr/>
		10 740 854	10 026 195
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-159 301	-42 247
Årets förlust		-104 721	-88 845
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		10 476 832	9 895 103
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 609 680	12 715 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		12 609 680	12 715 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	95 160	85 000
Leverantörsskulder		30 290	201 101
Skatteskulder		40 646	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	261 701	113 209
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		427 797	399 310
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		23 514 309	23 009 413
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter	14	13 500 000	13 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Jaktherrens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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 10 - 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar 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.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. *R*



Not 2 Hyresintäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Hyresintäkter, lokaler	81 836	67 909
Hyresintäkter p-platser	32 580	30 250
Hyresintäkter lägenheter	480 632	547 054
Summa	<u>595 048</u>	<u>645 213</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fjärrvärme	187 602	213 760
El	54 640	55 071
VA	67 801	68 912
Städning	47 480	48 586
Renhållning	48 241	81 187
Utemiljö	670	52 909
Tvättstuga	-	5 497
Reparation o underhåll	70 321	19 089
Försäkring	14 479	13 166
Com hem	29 004	29 383
Fastighetsskatt	41 346	40 646
Fastighetsskötsel	80 552	73 810
Underhållsplan	22 795	-
Övriga driftskostnader	7 163	8 715
	<u>672 094</u>	<u>710 731</u>

Not 4 Administrationsomkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ekonomisk förvaltning	37 395	32 650
Revisionsarvode	11 875	8 750
Övriga omkostnader	6 232	2 377
	<u>55 502</u>	<u>43 777</u>

✕

My *Jw* *AD*

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	32 570	32 263
Sociala avgifter styrelsearvode	9 195	10 138
Kostnader avveckling dotterbolag	-	38 438
Advokatkostnader	-	3 000
Fortbildning	2 500	-
Övriga kostnader	2 609	1 717
	<hr/>	<hr/>
Summa	46 874	85 556

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 982	21 865 745
Inköp/Aktiveringar	-	345 237
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 982	22 210 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-187 779	-13 549
Årets avskrivningar	-179 044	-174 230
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-366 823	-187 779
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	21 844 159	22 023 203
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	-	5 606 377
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	9 403 000	9 403 000
Taxeringsvärde mark	3 960 000	3 960 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 178 000	9 178 000
Lokaler	225 000	225 000



Bostadsrättsföreningen Jaktherren
769620-2691

12(14)

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	455 076	331 062
Summa	455 076	331 062

Not 8 Andelar dotterbolag

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Köp Rambergsstaden 20:3 AB	-	60 322
Inågende anskaffningsvärde dotterbolag	82 259	-
Utskiftning dotterbolag	-82 259	-
Uppskrivning av nedskrivning dotterbolag	-	21 937
	<u>0</u>	<u>82 259</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Avräkningskonto Ariadne F	104 813	82 337
Summa	104 813	82 337

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förbetalda försäkringspremier	14 369	13 172
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	8 625	7 750
Förutbetalda Comhem	7 572	6 977
Summa	<u>30 566</u>	<u>27 899</u>



Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2009-12-31	9 402 374	-	-	-	-39 799
Reservering till yttre fond	-	-	2 448	-2 448	-
Försäljning lägenhet	614 263	7 110	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	-39 799	39 799
Årets resultat	-	-	-	-	-88 845
Eget kapital 2010-12-31	10 016 637	7 110	2 448	-42 247	-88 845
Reservering till yttre fond	-	-	28 209	-28 209	-
Försäljning lägenhet	457 756	228 694	-	-	-
Omföring av förra årets resultat	-	-	-	-88 845	88 845
Årets resultat	-	-	-	-	-104 721
Eget kapital 2011-12-31	10 474 393	235 804	30 657	-159 301	-104 721

Not 12 Skulder till kreditinstitut

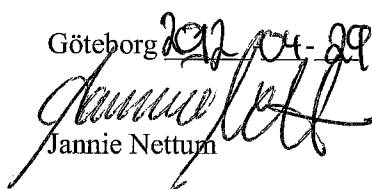
Långgivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2011-12-31
SBAB	4,000	85 000	2014-10-09	2 630 000
SBAB	4,160	10 160	2012-12-03	2 789 840
SBAB	3,130	0	2013-03-01	2 900 000
Swebank	3,080	0	2015-09-25	4 385 000
Totalt				12 704 840

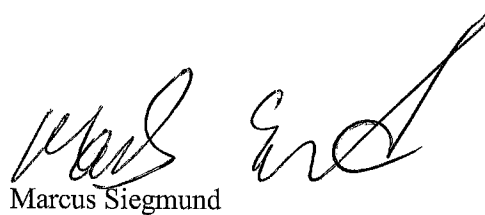
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntor	62 477	-
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	99 720	72 563
Upplupen fjärrvärme	23 134	-
Upplupen fastighetsskatt	41 346	40 646
Upplupen el	7 233	-
Upplupen VA	17 597	-
Upplupen renhållning	6 444	-
Upplupen städning	3 750	-
Summa	<u>261 701</u>	<u>113 209</u>

Not 14 Ställda säkerheter

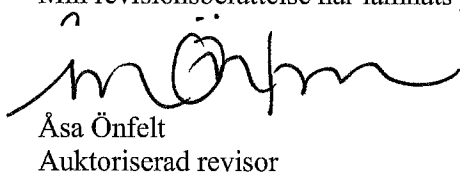
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	13 500 000	13 500 000
	<u>13 500 000</u>	<u>13 500 000</u>

Göteborg 2012-04-29

Jannie Nettum


Marcus Siegmund


Magnus Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-07.


Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jakherren, org. nr 769620-2691

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktherren för år 2011.

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 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.

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jaktherren för år 2011.

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.

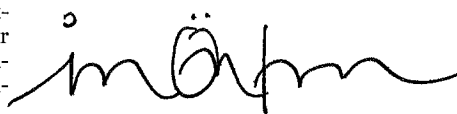
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Gothenburg 7 maj 2012



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor