

Bostadsrättsföreningen Jaktherren
Org nr 769620-2691

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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. R

Mj Oh Fde

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 21 lägenheter med bostadsrätt och 7 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

Föreningens underhållsplan kommer att revideras under 2013. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts under året

- Kontroll och service av ballofixer (ventiler på vattenledningar i kök och badrum)
- Nya brandvarnare och brandsläckare har monterats i båda fastigheterna
- Gamla expansionskärl som riskerade att springa läck har bytts ut
- Trapphusen har fått nya informationstavlor och dörmattor
- Översyn av takpannor har skett

M1 DL Pks

Planerade åtgärder under 2013

- Renovering av f d hyreslägenhet som omvandlas till bostadsrätt
- Renovering av fuktskadade badrum
- Målning av fönster utvändigt samt takdetaljer i plåt
- Filmning och spolning av avloppsledningar
- Eventuellt även en uppfräschning av trapphus samt belysning i allmänna utrymmen

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, 1113 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 445 kronor.

Styrelsens sammansättning

Magnus Johansson, ordförande
Peter Arvidsson
Daniel Lyckander

Suppleanter:

Martin Andersson
Per-Olof Söderblom

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda möten, samt årsstämma den 30 maj.


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. 

M1 

Verksamheten under räkenskapsåret

Månadsavgifterna höjs med 4 procent från och med april.

Gemensam städdag anordnas 21 april.

I slutet av maj sker service och underhåll av föravstängningsventiler i samtliga kök och badrum.

Under sommaren får samtliga trapphus nya informationstavlor och nya dörrmattor läggs in.

I juli genomförs en brandskyddsinspektion med hjälp av Anticimex samtidigt som brandsläckare installeras på källare och vindar.

Under hösten byts gamla expansionskärl ut.

I samband med extrema skyfall under oktober läcker vatten in i lägenhet nr 102 på Lammelyckan samt i ett vindsförråd på 15A. Läckorna åtgärdas i samband med taköversyn.

Hyreslägenhet nr 7, en 2:a på Enekullegatan 12 B, sägs upp från och med november. Föreningen beslutar att omvandla hyreslägenheten till bostadsrätt och lägga ut den till försäljning efter målning samt renovering av badrum.

Under vintern görs en utredning efter misstänkta fuktskador i två av badrummen på Lammelyckan 15. Då föreningen ansvarar för utrymmet under lägenheternas ytskikt måste rivning, torkning samt återuppbyggnad av detta betalas av föreningen i samband med renovering av badrummen. Dessa åtgärder planeras in i underhållet för 2013.

Ny källsortering införs från och med december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Medlemmarnas månadsavgifter höjs med två procent från och med februari. Detta för att föreningen ska ha bättre möjligheter till framtida underhåll av fastigheterna.

Flerårsjämförelse

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	744	728	598	598
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	11 504	11 592	11 678	8 676
Insats per kvm bostadsrättsyta	kr	9 772	9 772	9 582	9 555
Genomsnittlig skuldränta	%	3,5	3,6	2,6	2,0
Fastighetens belåningsgrad	%	58,2	58,2	58,1	61,8
Taxeringsvärde	tkr	13 363	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	-292 231
Årets resultat	-67 464

R

Mj Oh Dh

Reservering till yttre fond, enligt stadgarna -28 209


Återstår till föreningsstämmans förfogande -387 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs -387 934

-387 934

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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


Mj DL Pks

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		815 115	708 128
Hysesintäkter	2	610 780	595 048
Övriga intäkter		8 502	-
Summa nettoomsättning		1 434 397	1 303 176
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-801 753	-672 094
Administrationsomkostnader	4	-57 488	-55 502
Övriga kostnader	5	-45 464	-46 874
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-904 705	-774 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-179 044	-179 044
Resultat före finansiella poster		350 648	349 662
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		16 792	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-434 904	-455 075
Summa resultat från finansiella investeringar		-418 112	-454 383
Resultat efter finansiella poster		-67 464	-104 721
Årets förlust		-67 464	-104 721
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-67 464	-104 721
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-28 209	-28 209
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-95 673	-132 930

M4 *[Signature]* *[Signature]*

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	21 665 115	21 844 159
Summa anläggningstillgångar		<u>21 665 115</u>	<u>21 844 159</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	120 186	104 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 807	30 566
		<u>150 993</u>	<u>135 379</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 587 117</u>	<u>1 534 771</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 738 110</u>	<u>1 670 150</u>
Summa tillgångar		<u>23 403 225</u>	<u>23 514 309</u>

Mg Dh Dh

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		10 710 197	10 710 197
Yttre fond		58 866	30 657
		<hr/>	<hr/>
		10 769 063	10 740 854
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-292 231	-159 301
Årets förlust		-67 464	-104 721
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		10 409 368	10 476 832
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 512 824	12 609 680
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		12 512 824	12 609 680
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	96 008	95 160
Leverantörsskulder		58 190	30 290
Skatteskulder		41 346	40 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	285 489	261 701
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		481 033	427 797
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		23 403 225	23 514 309
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter	13	13 500 000	13 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

M1 

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	100 år
Tvättstuga	10 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. ↗

M7 BK Pka

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hyresintäkter, lokaler	94 798	81 836
Hyresintäkter p-platser	37 865	32 580
Hyresintäkter lägenheter	478 118	480 632
Summa	<u>610 781</u>	<u>595 048</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fjärrvärme	183 772	187 602
El	56 735	54 640
VA	63 858	67 801
Städning	45 000	47 480
Renhållning	52 849	48 241
Utemiljö	1 608	670
Tvättstuga	4 114	-
Reparation o underhåll	199 200	70 321
Försäkring	15 785	14 479
Com hem	30 288	29 004
Fastighetsskatt	43 110	41 346
Fastighetsskötsel	75 511	80 552
Underhållsplan	12 223	22 795
Övriga driftskostnader	17 700	7 163
	<u>801 753</u>	<u>672 094</u>

Not 4 Administrationsomkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ekonomisk förvaltning	39 037	37 395
Revisionsarvode	12 500	11 875

M7  

Bostadsrättsföreningen Jaktherren
769620-2691

11(15)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Övriga omkostnader	5 951	6 232
	<hr/>	<hr/>
	57 488	55 502 ^R

Mj Ok Ph

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	33 481	32 570
Sociala avgifter styrelsearvode	8 941	9 195
Fortbildning	-	2 500
Övriga kostnader	3 042	2 609
Summa	45 464	46 874

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 982	22 210 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 982	22 210 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-366 823	-187 779
Årets avskrivningar	-179 044	-179 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-545 867	-366 823
Utgående restvärde enligt plan	21 665 115	21 844 159
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

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader	434 904	455 076
Summa	434 904	455 076

2

Mg Oh Ah

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Avräkningskonto Ariadne F	120 122	104 813
Skattekonto	64	-
Summa	<u>120 186</u>	<u>104 813</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förbetalda försäkringspremier	15 261	14 369
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	7 750	8 625
Förutbetalad Comhem	7 796	7 572
Summa	<u>30 807</u>	<u>30 566</u>

Not 10 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 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	<u>10 474 393</u>	<u>235 804</u>	<u>30 657</u>	<u>-159 301</u>	<u>-104 721</u>
Reservering till yttre fond	-	-	28 209	-28 209	-
Omföring förra årets resultat	-	-	-	-104 721	104 721
Årets resultat	-	-	-	-	-67 494
Eget kapital 2012-12-31	<u>10 474 393</u>	<u>235 804</u>	<u>58 866</u>	<u>-292 231</u>	<u>-67 494</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	4,000	85 000	2014-10-09	2 545 000
SBAB	3,080	11 008	2013-12-03	2 778 832
SBAB	3,130	0	2013-03-01	2 900 000
Swebank	3,080	0	2015-09-25	4 385 000
Totalt				12 608 832

Mj Oh Fsh

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	57 849	62 477
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	118 611	99 720
Upplupen fjärrvärme	30 082	23 134
Upplupen fastighetsskatt	43 110	41 346
Upplupen el	8 431	7 233
Upplupen VA	17 316	17 597
Upplupen renhållning	6 340	6 444
Upplupen städning	3 750	3 750
Summa	<u>285 489</u>	<u>261 701</u>

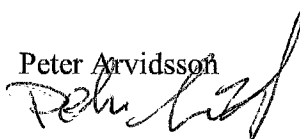
↗

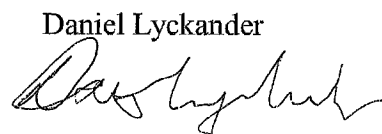
Mj Bl Ad

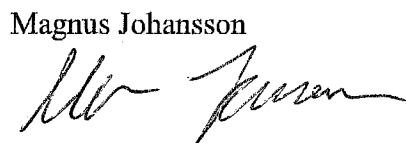
Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	13 500 000	13 500 000
	<u>13 500 000</u>	<u>13 500 000</u>

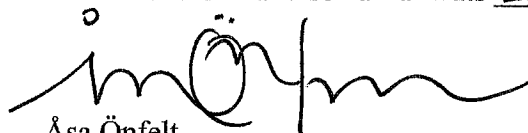
Göteborg 2012-05-03

Peter Arvidsson


Daniel Lyckander


Magnus Johansson


Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-08.


Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktherren för år 2012.

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 2012 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 Bostadsrättsföreningen Jaktherren för år 2012.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Göteborg den 6 maj 2013



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor