

Bostadsrättsföreningen Jaktherren
Org nr 769620-2691

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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.

Mö

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 bostadsrättsyta uppgår till 1096 m², hyresrättsytan är 413 m² och 244 m² lokaler. Total boyta uppgår till 1 753 m²

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 har uppdaterats under 2013. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts under året

- Renovering och försäljning av lght nr 7, Enekullegatan 12b
- Nytt låssystem, upprättande av låsschema, byte av cylindrar och nycklar
- Köp av brandsäkert dokumentskåp till föreningens arkiv
- Inköp och montering av cirkulationsfläktar till torkrummen
- Filmat och spolat avloppsröre ..

no

Planerade åtgärder under 2014

- Renovering och försälning av f d hyreslägenheter som omvandlas till bostadsrätter, lght nr 4, Enekullegatan 12B och lght nr 106, Lammelyckan 15 b
- Målning av fönster utvändigt
- Reparation av några delar av avloppsrören
- Byte av termostater och ventiler

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 27 st. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av basbelopp, 1110 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 444 kronor.

Styrelsens sammansättning

Daniel Lyckander, ordförande

Peter Arvidsson

Magnus Johansson

Suppleanter:

Therese Hansson

Fredrik Hasselblad

Emma Uhde Jönsson

Under året har styrelsen haft 13 protokollförda möten, samt årsstämma den 15 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 1 210 kr per lägenhet och år.

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. 

Verksamheten under räkenskapsåret

Månadsavgifterna höjdes med 2 procent från och med februari 2013.
Kontroll av badrummen för att utesluta fuktskador har gjorts under året.
Badrumsrenovering på 12B lägenhet nr 7 inför försäljning har gjorts under mars.
Nya frysar till två hyresgäster köptes in under våren på grund av att de gamla gick sönder.
Gemensam städdag anordnades 13 april.
Smörjning av fönsterskenor och kontroll av skicket på fönsterna i lägenheterna gjordes under hösten.
Revidering av underhållsplanen gjordes under maj.
Hyreslägenhet nr 4 sades upp per sista maj för omvandling till bostadsrätt.
Lägenhet nr 7 såldes i juli.
Avloppsrören spolades och filmades under augusti.
Brandsäkert dokumentskåp köptes in under september.
Avtalen med Com hem sades upp under septemeber.
Cirkulationsfläktar installerades i torkrummen under oktober.
Låscylindrar och nycklar byttes under oktober.
Hyreslägenhet nr 106 sades upp sista novemeber.
Vi betalade av 1 800 000 på ett av våra lån hos SBAB i december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Medlemmarnas månadsavgifter höjdes med 5 procent 1 januari 2014. Detta för att föreningen ska ha bättre möjligheter till framtida underhåll av fastigheterna.

no

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	816	744	728	598	598
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	10 136	11 504	11 592	11 678	8 676
Insats per kvm bostadsrättsyta	kr	11 127	9 772	9 772	9 582	9 555
Genomsnittlig skuldränta	%	3,7	3,5	3,6	2,6	2,0
Fastighetens belåningsgrad	%	49,8	58,2	58,2	58,1	61,8
Taxeringsvärde	tkr	14 754	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	-387 904
Årets resultat	-200 788
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-32 382
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-621 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-621 074
	<hr/>
	-621 074

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		861 449	815 115
Hysesintäkter	2	528 696	610 780
Övriga intäkter		-	8 502
Summa nettoomsättning		<u>1 390 145</u>	<u>1 434 397</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-770 546	-801 753
Administrationsomkostnader	4	-55 684	-57 488
Övriga kostnader	5	-53 573	-45 464
Kostnader försäljning lägenhet		-143 588	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 023 391</u>	<u>-904 705</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-179 790	-179 044
Resultat före finansiella poster		186 964	350 648
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8 309	16 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-396 061	-434 904
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-387 752</u>	<u>-418 112</u>
Resultat efter finansiella poster		-200 788	-67 464
Årets förlust		<u>-200 788</u>	<u>-67 464</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-200 788	-67 464
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-32 382	-28 209
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-233 170</u>	<u>-95 673</u>

No

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	21 486 071	21 665 115
Inventarier	8	10 442	-
		<hr/>	<hr/>
		21 496 513	21 665 115
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		21 496 513	21 665 115
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	117 557	120 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 618	30 807
		<hr/>	<hr/>
		150 175	150 993
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		638 919	1 587 117
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		789 094	1 738 110
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		22 285 607	23 403 225

no

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		10 927 617	10 474 393
Upplåtelseavgifter		822 580	235 804
Yttre fond		87 075	58 866
		<u>11 837 272</u>	<u>10 769 063</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-387 905	-292 231
Årets förlust		-200 788	-67 464
		<u>11 248 579</u>	<u>10 409 368</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 608 090	12 512 824
		<u>10 608 090</u>	<u>12 512 824</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	96 008	96 008
Leverantörsskulder		33 103	58 190
Skatteskulder		43 110	41 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	256 717	285 489
		<u>428 938</u>	<u>481 033</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 285 607</u>	<u>23 403 225</u>
Ställda säkerheter	14	13 500 000	13 500 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

no

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
Inventarier	5 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.

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.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter, lokaler	94 941	94 798
Hyresintäkter p-platser	42 375	37 865
Hyresintäkter lägenheter	391 380	478 118
Summa	<u>528 696</u>	<u>610 781</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fjärrvärme	187 743	183 772
El	55 588	56 735
VA	74 506	63 858
Städning	46 356	45 000
Renhållning	38 362	52 849
Utemiljö	310	1 608
Tvättstuga	8 423	4 114
Reparation och underhåll	174 594	199 200
Försäkring	16 829	15 785
Com hem	31 188	30 288
Fastighetsskatt	40 460	43 110
Fastighetsskötsel	79 617	75 511
Underhållsplan	15 640	12 223
Övriga driftskostnader	930	17 700
	<u>770 546</u>	<u>801 753</u>

Not 4 Administrationsomkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ekonomisk förvaltning	39 025	39 037
Revisionsarvode	13 375	12 500
Övriga omkostnader	3 284	5 951
	<u>55 684</u>	<u>57 488</u>

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	33 861	33 481
Sociala avgifter styrelsearvode	10 639	8 941
Advokatkostnader	3 750	-
Övriga kostnader	5 323	3 042
Summa	<u>53 573</u>	<u>45 464</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 982	22 210 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 982	22 210 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-545 867	-366 823
Årets avskrivningar	-179 044	-179 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-724 911	-545 867
Utgående restvärde enligt plan	<u>21 486 071</u>	<u>21 665 115</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	10 794 000	9 403 000
Taxeringsvärde mark	3 960 000	3 960 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	10 400 000	9 178 000
Lokaler	394 000	225 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader	396 061	434 904
Summa	<u>396 061</u>	<u>434 904</u>

no

Not 8 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
-Inköp	11 188	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 188	0
-Avskrivningar	-746	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-746	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 442</u>	<u>0</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avräkningskonto Ariadne F	116 912	120 122
Skattekonto	645	64
Summa	<u>117 557</u>	<u>120 186</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förbetalda försäkringspremier	16 902	15 261
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 750	7 750
Förutbetald Comhem	7 966	7 796
Summa	<u>32 618</u>	<u>30 807</u>

no

Not 11 Eget kapital

	Insats- <u>kapital</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	10 474 393	235 804	30 657	-159 302	-104 721
Reservering till yttre fond	-	-	28 209	-28 209	-
Omföring av förra årets resultat	-	-	-	-104 721	104 721
Årets resultat	-	-	-	-	-67 464
Eget kapital 2012-12-31	10 474 393	235 804	58 866	-292 232	-67 464
Försäljning lägenhet	453 224	586 776	-	-	-
Reservering till yttre fond	-	-	28 209	-28 209	-
Omföring förra årets resultat	-	-	-	-67 464	67 464
Årets resultat	-	-	-	-	-200 788
Eget kapital 2013-12-31	10 927 617	822 580	87 075	-387 905	-200 788

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	4,00	85 000	2014-10-09	2 460 000
SBAB	2,66	11 921	2014-12-03	966 911
SBAB	2,69	7 813	2014-03-03	2 892 187
Swebank	3,08	0	2015-09-25	4 385 000
Totalt				10 704 098

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	48 905	57 849
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	108 074	118 611
Upplupen fjärrvärme	22 574	30 082
Upplupen fastighetsskatt	40 460	43 110
Upplupen el	8 268	8 431
Upplupen VA	19 664	17 316
Upplupen renhållning	4 909	6 340
Upplupen städning	3 863	3 750
Summa	<u>256 717</u>	<u>285 489</u>

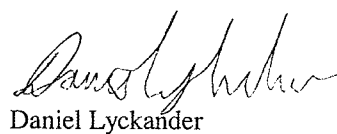
no

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	13 500 000	13 500 000
	<u>13 500 000</u>	<u>13 500 000</u>

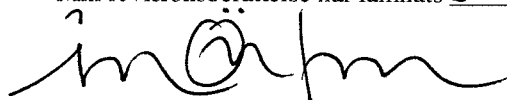
Göteborg 2014-05-06


Peter Arvidsson


Daniel Lyckander


Magnus Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-06.



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 2013.

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. Revisor 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 2013 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 2013.

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 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.

Göteborg 2014-05-06


Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor