

Årsredovisning 2013

BRF JÄGAREN 6
716422-0597

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Föreningen och fastigheten

Föreningen registrerades den 2 november 1992. Sedan den 1 maj 1993 äger och förvaltar föreningen fastigheten Jägaren 6. Fastigheten består av en byggnad med adressen Döbelnsgatan 33 i Stockholm, som uppfördes 1885 och totalrenoverades 1987. Byggnaden är ett femvåningars bostadshus av sten med källarvåning och inredd vind. I fastigheten finns elva bostadslägenheter med en sammanlagd yta på 887 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Utöver dessa finns i fastigheten två lokaler i gatuplanet på tillsammans 95 kvm. Fastigheten har centralvärme och är ansluten till Fortums fjärrvärmenät. Fastigheten har hiss, fiberbaserat bredband (Bredbandsbolaget) och kabel-tv (Comhem). Tvättstuga, cykelrum och soprum finns i gatuplanet. I källarplanet finns källarkontor för varje lägenhet samt en undercentral för fjärrvärmen. Gård finns med gräsmatta, sandlåda, träd och buskar samt uteplats.

Medlemmar

Föreningen har för närvarande 19 st medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Ove Nilsson (Ordförande), Juan Dern, Susanne Ömossa, Fredrik Neumann och Fredrik Regnér (Sekreterare).

Christoffer Zilliacus var suppleant tom 2013-06-26.

Styrelsen utses för ett år i taget.

Revisorer

Revisor har varit Lotta Gavel, ordinarie, och Lars Pahlsson, suppleant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013.

Styrelsen har haft fyra protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare

Firman har tecknats av Ove Nilsson i förening med endera Susanne Ömossa eller Juan Dern.

Föreningsinformation

Föreningen förvaltar elva bostadsrätter och två lokaler. Sju av lägenheterna har balkong och de två vindslägenheterna har takterrass. För det framtida underhållet av balkonger och takterrasser tas särskilda avgifter ut och fonderas i en underhållsfond.

Lokaler

Den ena lokalen hyrs av Glasjouren i Stockholm AB och den andra lokalen hyrs av en ramverkstad.

Överlåtelse

Under året har en överlåtelse skett. Paul Hoffman tog över lgh 1501 efter Christoffer Zilliacus.

Upplåtelse av lägenheter i andra hand

Bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd upplåta sin lägenhet i andra hand. Uthyrning i andra hand tidsbegränsas och tillstånd av styrelsen ges för högst ett år. Hyresgästen ska vara införstådd med gällande ordningsregler. Två lägenheter har varit uthyrda i andra hand under 2013.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2013-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Den tekniska förvaltningen svarar styrelsen för med hjälp av olika entreprenörer.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Föreningen betalar dessutom extra bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Utförda underhåll

År 2008 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och 2009 gjordes en energideklaration av fastigheten.

Två takfläktar som reglerar frånluften i fastigheten byttes ut 2010.

I maj 2010 installerades bredband i varje lägenhet i enlighet med ett avtal med Bredbandsbolaget. Enligt avtalet svarar Bredbandsbolaget för investeringskostnaden mot att bostadsrättsinnehavarna betalar en månatlig avgift i fem år.

Städningen av entré och trapphus sköts sedan mitten av 2011 av en städfirma. Stammarna spolades i augusti 2011. På gården ändrades avrinningen från ett av stuprören och grävdes ned under jord. Tvättstugan renoverades under hösten 2011. De tre tvättmaskinerna, torktummlaren och torkskåpet byttes mot nya. På golvet lades klinker. Väggar och tak målades.

Under 2012 och 2013 har styrelsen inhämtat offerter för målning av taket samt för att utarbeta en underhållsplan

Under 2013 påbörjades ett arbete med att öppna upp skorstensstockarna så att de befintliga gamla kakelugnarna i vardagsrummen ska kunna användas. Arbetet beräknas avslutas i början 2014.

Planerat underhåll

Målning av tak och fönsterbleck planeras ske 2014.

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5 % 2011 i samband med att föreningen övergick till att låta en städfirma ta hand om städningen i port och trapphus. Avgifterna har därefter varit oförändrade.

Föreningen betalade ingen inkomstskatt under 2012.

Tomträttsavgälden har fastställts för perioden 2005 – 2014 till 93 000 kr per år.

Arvode

vid årsstämman 2013 beslutades att inga arvoden skulle utbetalas till styrelsen för 2013. Dämot får styrelsen äta en gemensam middag på föreningens bekostnad.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avtal har träffats med Exploateringsnämnden om ny årlig tomträttsavgäld för perioden 2015 -- 2024. För år 2015 uppgår den till 110 000 kr, för 2016 till 124 700 kr samt för åren 2017 -- 2024 till 139 400 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	137 112
Balanserad vinst	<u>262 720</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>399 832</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

att i ny räkning överförs

81 000
<u>318 832</u>
<u>399 832</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		538	538
Hysesintäkter		208	206
Övriga intäkter		22	22
Summa nettoomsättning		<u>768</u>	<u>766</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-64	-72
Reparation och underhåll	3	-13	-19
Taxebundna kostnader	4	-197	-207
Fastighetsförsäkring		-20	-17
Fastighetsskatt		-36	-36
Övriga driftskostnader	5	-118	-116
Kameral förvaltning		-35	-39
Övriga kostnader		-26	-14
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-509</u>	<u>-521</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-59	-59
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>201</u>	<u>186</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-64	-76
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-64</u>	<u>-76</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>137</u>	<u>111</u>
ÅRETS VINST		<u>137</u>	<u>111</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	7 912	7 970
Finansiella anläggningstillgångar		2	2
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>7 914</u>	<u>7 972</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		2	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45	33
Kassa och bank	8	459	275
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>506</u>	<u>345</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>8 419</u></u>	<u><u>8 317</u></u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		4 949	4 949
Reservfond och fond för yttre underhåll		546	546
Upplåtelseavgifter		331	331
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 826</u>	<u>5 826</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		263	152
Årets vinst		137	111
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>400</u>	<u>263</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>6 226</u>	<u>6 089</u>
Avsättningar			
Föreningens avsättningar		91	68
<i>Summa avsättningar</i>		<u>91</u>	<u>68</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 773	1 988
Övriga långfristiga skulder		25	25
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 798</u>	<u>2 013</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110	0
Leverantörsskulder		39	49
Skatteskulder		71	71
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	85	28
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>305</u>	<u>148</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 419</u>	<u>8 317</u>
Ställda säkerheter	12	6 976	6 976
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Jägaren 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,3 %

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter ej hänförliga till fastigheten.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	13	9
Snöskottning	26	36
Städning och fastighetsskötsel	25	25
Trädgårdsarbete	0	2
Summa	<u>64</u>	<u>72</u>

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	13	19
Summa	<u>13</u>	<u>19</u>

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	33	34
Sophämtning	17	16
Vatten	18	18
Värme	129	140
Summa	<u>197</u>	<u>207</u>

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	20	20
Kabel-TV	5	3
Tomträttsavgäld	93	93
Summa	<u>118</u>	<u>116</u>

Not 6, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 988	9 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 988	9 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 436	-1 436
Årets avskrivningar	-59	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 494	-1 436
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 494</u>	<u>8 552</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 362	10 283
Taxeringsvärde mark	13 071	11 980
	<u>24 433</u>	<u>22 263</u>

Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	2	0
Försäkring	0	6
Förvaltning	5	0
Kabel-TV	1	1
Räntor	0	0
Tomträtt	23	0
Vatten	2	0
Övriga poster	12	26
Summa	<u>45</u>	<u>33</u>

Not 8, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	1	1
Klientmedel	458	274
Summa	<u>459</u>	<u>275</u>

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	2 021 472	-	-	2 021 472
Upplåtelseavgifter	331 370	-	-	331 370
Fond, yttre underhåll	546 150	-	-	546 150
Kapitaltillskott	2 927 101	-	-	2 927 101
Balanserat resultat	152 205	110 515	-	262 720
Årets resultat	110 515	-110 515	137 112	137 112
Eget kapital 2013-12-31	6 088 813	0	137 112	6 225 925

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

SEB	300 000 kr	2,78 % ränta per 2013-12-31.
SEB	415 000 kr	3,61 % ränta per 2013-12-31.
SEB	339 816 kr	2,82 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	828 117 kr	3,58 % ränta per 2013-12-31.
<i>Varav</i>	<i>109 852 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	5	3
Fjärrvärme	13	17
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	60	0
Räntor	5	6
Städning	0	2
Övriga poster	1	1
Summa	85	28

Not 12, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 976	6 976
	<u>6 976</u>	<u>6 976</u>

Underskrifter

Stockholm 2014

Ort och datum

Fredrik Neumann

Fredrik Neumann

Ove Nilsson

Ove Nilsson
Ordförande

Fredrik Regnér

Fredrik Regnér
Sekreterare

Susanne Ömossa

Susanne Ömossa

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 04

Lars Pahlsson

Lars Pahlsson
Revisorsuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Jägaren 6

Organisationsnummer 716422-0597

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Jägaren 6 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings-skyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

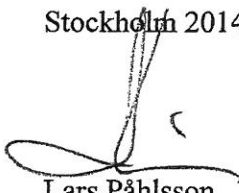
att resultat- och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-



Lars Pahlsson

Av föreningen vald revisor