

Årsredovisning

för

Brf Jägaren 7

769624-3471

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jägaren 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Jägaren 7 i Helsingborgs kommun.

Byggnaden är uppförda 1931. Fastighetens adress är Brommagatan 32 och Pålsjögatan 7.

Föreningen består av 34 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 2 203 kvm, samt 127 kvm lokal/butik. Fastighetens area är 859 kvm.

Bostadslägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	Butik
9	15	10	2

Av bostadslägenheterna är 7 stycken upplåtna som hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2013-12-17 hos Bolagsverket.

Det skall observeras att jämförelseåret/föregående år enbart omfattar verksamhet från den 30 november 2012 då föreningen förvärvade fastigheten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2013 och 11 stycken röstberättigade medlemmar var närvarande.

Extra stämma hölls den 25 maj 2013 med anledning av stadgeändring och 9 stycken röstberättigade medlemmar var närvarande.

Extra stämma hölls den 13 juli 2013 med anledning av stadgeändring och 8 stycken röstberättigade medlemmar var närvarande.

Extra stämma hölls den 16 november med anledning av stadgeändring och 5 stycken röstberättigade

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Per Ljungberg
Guy Rambech
Per Sandell
Jesper Carlsson
Charlotte Blomfeldt
Sonny Cronholm

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden



Firmatecknare

Firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda vid föreningsstämman har under året varit Auktoriserad revisor Per Jacobsson, KPMG AB.

Medlemsantal ñ lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 33 stycken.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 8 st.

Överlåtelser och pantsättning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,50 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,00 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2014 är 44 400 kr (år 2013, 44 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna är 618 kr/kvm lgh yta.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under året.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad/underhållsplan/teknisk status/framtida underhåll

Föreningens första hela verksamhetsår har följt medlemmarnas och styrelsens intentioner att förädla fastigheten och därmed också boendekvaliteten.

Antagen underhållsplan upprättad av EVU och hos Boverket registrerad ekonomisk plan har följts och i vissa hänseenden har åtgärder kunnat tidigareläggas. Källarförråden har omfördelats och byggts om så att samtliga lägenheter nu har egna källarförråd. Vindsförråden har byggts om. Hela fastigheten har märkts om enligt ny norm.



Elsystemet i fastigheten har uppgraderats till trefas inkluderande jordfelsbrytare i samtliga lägenheter. Förberedelse för fibernät har gjorts. Rörelsevakter har ersatt strömbrytare i gemensamma utrymmen. Tidur till dörrar och tvättstugor har moderniserats. Samtliga lägenheter och delar av gemensamma utrymmen har utrustats med brandvarnare, brandsläckare har monterats invid tvättstugor och i teknikrum.

En utdaterad källarramp in till grannfastigheten har rivits och gett mer aktiv trädgårdsyta. Fastighetens egen källarramp har byggts om till att följa fasaden i en flack lutning för enklare passage. Gårdsmiljön har utvecklats genom att stenläggning lagts om samt förnyats med bättre bärlager och fall mot justerade dagvattenbrunnar. Rabatter har rensats och den gamla gräsmattan har plöjts om till att bereda plats för en ny.

Under sommar och tidig höst har vi tagit hjälp av EVU för upphandling av ny värme och ventilation där Bravida fick uppdraget och själva utförandet har pågått därefter och var vid årsskiftet driftsatt men med justeringar och tillägg kvar att utföra inom entreprenaderna. I korta drag omfattas: Ny fjärrvärmväxlare från AlfaLaval, nya injusterade radiatorventiler i hela fastigheten. Fastighetstemperaturstyrning via Ecofactive - Vårt nya system tar hänsyn till all öfri värme, som sol, elförbrukning och människor. Det beräknar och minimerar värmebehovet i förväg. Ny tryckstyrd frånluftsventilation, byte av frånluftsventiler och injusterings av dessa.

Tvättstugan på Pålsjögatan 7 har renoverats välbehövligt och delar av maskinparken har förnyats. Två bostadsrättslägenheter har återvunnits från Wallenstam till ursprungspriset för ombildningen och en hyresrättslägenhet skall ombildas till bostadsrätt. Dessa har fått en lättare ansiktslyftning och läggs ut till försäljning.

Årets löpande underhåll

Fastigheten har under året ej krävt underhåll utanför det planerade normala.

Aktiviteter

Styrelsen har fortlöpande informerat fastighetens boende om vad som händer och sker i de olika projekten under året. Utöver protokollförda möten har styrelsens ledamöter mötts vanligtvis en gång i veckan för styrning och uppföljning av pågående aktiviteter.

Förväntad framtida utveckling

Ambitionen är att fortsatt genomföra fastställda planer och att så långt möjligt slutföra utomhusarbeten och trädgård samt komma vidare med andra angelägna insatser. Uppgradering till fastighetsavtal för gemensamt höghastighetsbroadband och telefoni förväntas ske under andra kvartalet nästa år.

Ekonomi

Förarbetet inför köp av fastigheten har erbjudit optimala fördelar vad avser finansiering samt utrymme att genomföra underhållsplan. Styrelsen undersöker olika vägar att ytterligare stärka föreningens ekonomi genom att identifiera fler vägar att utveckla fastighetens värde och därmed värdet för var och en av delägarna. Initiativ har tagits att undersöka möjligheten att ekonomiskt fördelaktigt, förvärva



grannfastigheten Jägaren 6 som vi delar gårdsutrymme, cykel och soprum med. Försäljning av föreningens egna lägenheter lägger grund för fortsatt sund ekonomisk utveckling under kontrollerade former. Investeringar i fastighetens miljöteknik skall på sikt minska driftskostnaderna på ett tillfredsställande sätt.

Årets resultat är förväntat och har sin grund i olika främjande åtgärder som satts in för att optimalt utveckla fastigheten. Fastighetens normala löpande driftskostnad täcks av föreningens normala löpande intäkter och uppvisar därmed ett positivt balanserat resultat.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	109 164
Årets resultat	-100 408
Avsättning till yttre fond	-188 000
<u>Ianspråkstagande ur yttre fond</u>	<u>2 500</u>
Summa	-176 744

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-176 744
Summa disponerat	-176 744

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Styrelsens slutord

Styrelsen har sett en underbar resa bland fastighetens boende. Från ganska oengagerat boende till att bli goda engagerade grannar har under första året som Brf blivit en tydlighet. Ränteläget vid köptillfället har erbjudit föreningen och de boende en smakstart på en annars ganska återhållsam boendemarknad. Med viss skötsamhet och långsiktighet i boendet kommer fastigheten att erbjuda mycket intressanta förutsättningar.

Vi tackar för det stora förtroende vi känt i processen att påbörja utvecklingsarbetet samt att få sätta grunden för en ekonomiskt väl förankrad framtid. Styrelsen vill tacka för det gånga året och för visat förtroende.

Styrelsen
Brf Jägaren 7



Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-02-20 -2012-12-31 (11 mån)
Nettoomsättning	1	1 661 842	145 624
Övriga rörelseintäkter		38 266	125 610
Summa omsättning		1 700 108	271 234
Fastighetskostnader			
Drift	2	-664 313	-65 886
Personalkostnader	3	-109 263	0
Administrationsomkostnader	4	-51 909	-6 770
Löpande underhåll	5	-162 827	-3 313
Periodiskt underhåll		-2 500	0
Fastighetsskatt/avgift	6	-48 450	-4 565
Avskrivningar	7, 8	-189 807	-14 568
Summa fastighetskostnader		-1 229 069	-95 102
Rörelseresultat		471 039	176 132
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 447	-47 801
Resultat efter finansiella poster		-100 408	128 331
Resultat före skatt		-100 408	128 331
Årets resultat		-100 408	128 331

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 102 641	50 153 569
Inventarier, verktyg och installationer	8	17 290	0
		52 119 931	50 153 569
Summa anläggningstillgångar		52 119 931	50 153 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	51 688	16 333
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 193 309	0
<i>Kassa och bank</i>		0	214 378
Summa omsättningstillgångar		2 244 997	230 711
SUMMA TILLGÅNGAR		54 364 928	50 384 280

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		30 842 747	30 842 747
Fond för yttre underhåll		204 667	19 167
		31 047 414	30 861 914
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-76 336	-19 167
Årets resultat		-100 408	128 331
		-176 744	109 164
Summa eget kapital		30 870 670	30 971 078
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	21 588 000	19 160 000
Checkräkningskredit	13	1 131 065	0
Summa avsättningar		22 719 065	19 160 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 000	40 000
Leverantörsskulder		551 642	62 364
Skatteskulder		9 690	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	173 861	150 838
Summa kortfristiga skulder		775 194	253 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 364 928	50 384 280
Ställda säkerheter	15	25 500 000	25 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

B O K S L U T S K O M M E N T A R E R

Redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastigheten

Fastigheten, Helsingborg Jägaren 7, förvärvades den 30 november 2012 av kommanditbolaget Myran Nr 171 till en köpeskilling av 49 miljoner kronor.

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	200 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.

Bostadsrättsföreningen tillämpar en rakt avskrivningsplan på föreningens byggnad.

Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 21 mars 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att övarken tidigare eller nuvarande normgivning ger stöd för att progressiva avskrivningar är den metod som generellt bör tillämpas för avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar. Föreningen har som enligt ovan en rak avskrivningsplan, med en låg avskrivningsfaktor, vilket även kan komma att få konsekvenser i relation till BFNs uttalande.

BFN har aviserat att man skall ta fram ett underlag för ställningstagande i frågan den 28 april 2014.

Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat och balansräkningar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar, och det är styrelsen som är behörigt organ att besluta om avsättningen. Årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsen beslut gällande 2013.

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen avskaffas från och med taxeringsår 2008. Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte ska tas upp till beskattning samt att räntor hänförliga till innehavet av fastighet inte får dras av. I den mån bostadsföretagen har inkomst av kapital eller av annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt 22,0 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Anställda

I likhet med fjolåret har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt beslut på föreningsstämman.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode	81 000	0
Sociala avgifter	<u>25 450</u>	<u>0</u>
	106 450	0

Löner och arvoden ingår i personalkostnader not 3.

I följande noter är belopp i SEK om inget annat anges.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-02-20 -2012-12-31
Årsavgift bostäder	1 140 899	88 993
Avgiftsbortfall bostäder	-12 465	0
Hyra bostäder	473 581	56 481
Hyra lokaler	59 827	150
	1 661 842	145 624

Not 2 Driftkostnader

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-02-20 -2012-12-31
El	91 384	10 158
Uppvärmning	233 330	30 429
Vatten & avlopp	66 747	4 333
Avfallshantering	37 408	2 500
Snörenhållning	21 725	3 593
Fastighetsförsäkring	16 932	1 407
Kabel-TV	35 610	2 928
Fastighetsförvaltning	152 880	10 538
Övriga kostnader	8 297	0
	664 313	65 886

Not 3 Personalkostnader

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-02-20 -2012-12-31
Styrelsearvode	81 000	0
Utbildning	2 813	0
Sociala avgifter	25 450	0
	109 263	0

Not 4 Administrationsomkostnader

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-02-20 -2012-12-31
Förbrukningsinventarier	8 952	4 170
Kontorsmaterial	5 547	596
Extern revisor	12 000	0
Överlåtelser och pantförskrivelser	5 333	0
Övriga administrativa kostnader*	20 077	2 004
	51 909	6 770

* I övriga administrativa kostnader ingår bl.a. kreditupplysningar, bredband, föreningsstämma och bankkostnader.

Not 5 Löpande underhåll

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-02-20 -2012-12-31
Material i löpande underhåll	25 172	3 313
Löpande underhåll bostäder	55 902	0
Löpande underhåll tvättutrustning	3 408	0
Löpande underhåll ventilation	3 530	0
Löpande underhåll el	12 863	0
Löpande underhåll hissar	12 859	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	9 093	0
Försäkringsskador	40 000	0
	162 827	3 313

Not 6 Fastighetsskatt/avgift

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/-avgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 210 kronor (1 365 kronor) per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % (0,4 %) av taxeringsvärdet för bostäder med tillhörande tomtmark.

Not 7 Byggnader och mark

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-02-20 -2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 962 127	0
Årets anskaffningar	2 134 556	34 962 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 096 683	34 962 127
Ingående avskrivningar	-14 568	0
Årets avskrivningar	-185 484	-14 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 052	-14 568
Utgående redovisat värde	36 896 631	34 947 559

Taxeringsvärden byggnader	22 131 000	17 934 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	7 800 000
	34 131 000	25 734 000
Bokfört värde byggnader	36 896 631	34 947 559
Bokfört värde mark	15 206 010	15 206 010
	52 102 641	50 153 569

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 33 400 000 kronor (25 000 000 kronor), Lokaler 731 000 kronor (734 000 kronor).

Fastighetsbeteckning: Helsingborg Jägaren 7. Nybyggnadsår: 1931. Värdeår: 1976.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-02-20 -2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	21 613	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 613	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 323	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 323	0
Utgående redovisat värde	17 290	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 946	15 482
Förutbetalda Kabel-TV	9 384	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 358	851
	51 688	16 333

Not 10 Kortfristiga placeringar

Avser bostadsrättslägenhet 1401 och 1402 som förvärvades oktober-2013 med tillträdesdatum 2013-11-01. Köpeskilling 1 124 061 kronor respektive 843 907 kronor. Tillkommande utgifter för renovering/ombyggnation 115 440 kronor respektive 106 901 kronor.

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 842 747	19 167	-19 167	128 331
Disp enligt stämmobeslut			128 331	-128 331
Ianspråkstagande år 2013 av yttre fond		-2 500	2 500	
Avsättning år 2013 yttre fond		188 000	-188 000	
Årets resultat				-100 408
Belopp vid årets utgång	30 842 747	204 667	-76 336	-100 408

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek*	2,50	2014-02-03	2 468 000	0
Stadshypotek*	2,33	2014-03-03	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	2,76	2014-12-01	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	3,23	2017-12-01	6 360 000	6 400 000
			21 628 000	19 200 000

Kortfristig del av långfristig skuld	40 000	40 000
--------------------------------------	--------	--------

* 3 månaders bindningstid

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 21 428 000 kronor (19 000 000 kronor).

Not 13 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit	1 900 000	1 900 000
Utnyttjad kredit	-1 131 065	0
	768 935	1 900 000

Räntesats på kontrakterat kreditbelopp, 0,40 %, dispositionsräntesats f.n. 3,00 %.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 826	91 937
Upplupna kostnadsräntor	53 135	47 147
Övriga upplupna kostnader	12 900	11 754
	173 861	150 838

Not 15 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
	25 500 000	25 500 000

Helsingborg 2014 - -

Guy Rambech

Per Ljungberg

Per Sandell

Jesper Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - -

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB