



**Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Jaktflyget
769624-6912
2014**

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktflyget i Järfälla, 769624-6912, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari till och med den 31 december 2014.

Medlemmar

Antalet medlemmar var per den 31 december 2014 **247 st.**

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens lägenheter har under året **25 stycken överlåtit**. Föreningen har under året upplåtit **2 lägenheter till nya medlemmar. Vid årsskiftet återstod 24 hyreslägenheter.**

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Peter Åsheim, Allians Revisions & redovisning byrå Stockholm AB.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman bestått av Willis Fälthén, Marie Björn och Roger Vidgren. Willis Fälthén valde att lämna sitt uppdrag november 2014. Sammankallande har utsetts inom gruppen.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Lars Jansson, ordförande

Tomas Steiner, kassör

Karin Hammarström, sekreterare

Fredrik Bothén, ledamot

Maud Lindberg, ledamot

Anette Sikström, ledamot

Jennifer Swedenborg, ledamot

Fredrik Bothén valde att lämna sitt uppdrag juli 2014.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma hölls den 6 maj. På stämman deltog 83 st röstberättigade. 4 st medlemmar röstade genom fullmakt.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 16 st protokollförda styrelsemöten. För dessa möten har det utgått mötesarvode. Styrelsen har även haft löpande arbetsmöten, informationsmöten, möten och träffar med konsulter/entreprenörer.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade 2013-07-01 fastigheten, med fastighetsbeteckning Järfälla Barsbro 1:209 från Järfällabygdens Hus AB. Fastigheten har byggnadsåret 1963 och tomtarealen 28 235 kvm.

Bostadsfastigheter

Föreningen består av 7 lamellhus med källare i tre våningar, 27 trapphus med totalt 194 lägenheter. Den sammanlagda lägenhetsytan uppgår till 14 643 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök, 11 st

2 rum och kök, 21 st

3 rum och kök, 105 st

4 rum och kök, 42 st

5 rum och kök, 15 st

Parkeringsplatser och garage

Föreningen har 115 st parkeringsplatser och 59 st varmgarage.

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum och en föreningslokal. 4 st tvättstugor fördelade över området varav en är grovtvättstuga. Det finns 19 st kommersiella lokaler. 1st lokal är ej uthyrd.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt **60 500 000 kronor**.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Föreningen har även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i Folksam för samtliga medlemmar/lägenheter.

Information

Styrelsen strävar efter en kommunikativ- och informativ hemsida för medlemmarna. Viktig information delas även ut i brevlådorna till samtliga då alla inte har tillgång till Internet. Hemsidans webbadress är www.brffjaktflyget.se

Underhåll, åtgärder och skötsel under 2014

Parkskötsel och Fastighetsservice har utförts av Masens Service AB, med förhoppning att alla boende har upplevt en trevligare utemiljö och bra service i övrigt.

Snöröjning har inköpts från Renew Service, denna vinter till ett fast pris.

Alla soprum har högtrycktvättats under året

Det har kastats skräp i förråd, källargångar samt cykelrum vid ett flertal tillfällen. Mycket skräp ställs där det inte ska vara och kostnad för bortforsling av detta belastar föreningen.

Dränering och isolering av grund under hus G, Flygarvägen 37- 43, påbörjades under juni med etapp 1, gaveln och fortsatte under hösten med etapp 2, hela baksidan. Pumpar har installerats för att ta transporterera bort det vatten som inte går att hindra att det kommer in under grunden. En del mindre sprängningsarbeten har utförts för att få till en bra avrinning. I slutet på december avbröts etapp 2 pga av vinterväder.

Färdigställs vår 2015 och efter det påbörjas etapp 3, framsida.

Aptus, passersystem, har vi haft en del problem med under sensommar och höst men det är nu åtgärdat och fungerar bra.

Portar och trapphus har ångtvättats under hösten, golvet i föreningslokalen har blivit ordentligt rengjort och polish är pålagt, golv i källargångar, cykel- och barnvagnsrum är städade.

Arbetet med att byta ut belysningen i parken till LED-lampor har påbörjats, fortsätter under 2015.

Portarna på Attackvägen slipades och målades under sommaren.

3 st nya ståldörrar har installerats in till tvättstugorna.

Fasaden på fram och baksidan vid dagiset Pysslingen har målats.

Aktiviteter för boende i föreningen.

I början av maj anordnades en vårdag med lite korvgrillning, samkväm och trädgård/parkpyssel.

I oktober anordnades det en lövkrattningsdag och det bjöds på varm choklad och bullar. Tack alla som deltog trots det dåliga vädret.

Adventsrika bjöds det på i slutet av november med pepparkakor, lussebullar, kaffe och glögg.

Besiktning föreningens hus samt inventering övriga tillgångar.

Besiktning samt inventering har utförts under mars 2015.

Framtida planerade underhåll.

För att täcka fastighetens underhållsbehov enligt den ekonomiska planen sätter föreningen av medel till yttre underhåll.

Ekonomi

Månadsavgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 475 kr per kvadratmeter lägenhetsyta.

För hyresrätterna gjorde styrelsen i september 2014 en framställan till Hyresgästföreningen om hyresförhandling. Under december 2014 kom parterna överens om en hyreshöjning på 0,6% from 1 januari 2014.

Förvaltning

Föreningen har Renew Ekonomi som ekonomisk förvaltare. Renew Service har skött en del av den tekniska förvaltningen

Försäljning av lägenheter

Föreningen har sålt 2 st lägenheter under året.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 10,1 mkr och kostnader på 11,3 mkr vilket ger ett minusresultat om 1,2 mkr.

Föreningen har bytt till regelverket K3 vilket medfört betydligt högre avskrivningar. Årets avskrivning har varit 2,2 mkr (föregående år var 0,7 mkr) Detta har påverkat resultatet kraftigt negativt

Förslag till resultatdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-18 787 321
Årets resultat	-1 214 856
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	- 345 648
Återstår till stämmans förfogande:	-20 347 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning tas -20 347 825

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, kr	9 623 168	4 719 385
Rörelseresultat, kr	588 872	220 682
Årets resultat, kr	-1 214 856	-714 497
Balansomslutning, kr	226 022 984	223 377 993
Fond för yttre underhåll, kr	18 418 472	18 072 824
Belåning, kr/kvm	4 132	4 132
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	511	511

Resultaträkning	Not 1	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter	Not 2		
Årsavgifter och hyror		9 623 168	4 719 385
Övriga förvaltningsintäkter		468 160	109 168
Summa rörelsens intäkter		10 091 328	4 828 553
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 579 766	-3 252 933
Administrationskostnader	Not 4	-426 126	-308 055
Styrelsearbete och revision	Not 5	-275 383	-305 313
Avskrivningar	Not 6	-2 221 181	-741 570
Summa fastighetskostnader		-9 502 456	-4 607 871
Rörelseresultat		588 872	220 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 7	174 514	32 469
Räntekostnader	Not 8	-1 933 096	-967 648
Summa finansiella poster		-1 758 582	-935 179
Resultat efter finansiella poster		-1 169 710	-714 497
Skatt på årets resultat		-45 146	0
Årets resultat		-1 214 856	-714 497

Balansräkning	Not 1	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 9		
Byggnader		145 487 246	147 572 476
Mark		60 090 494	60 090 494
Pågående fastighetsförbättringar		1 414 061	0
Inventarier, verktyg och installationer		27 594	0
Summa anläggningstillgångar		207 019 395	207 662 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		45 872	51 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	315 167	325 947
Kortfristiga placeringar		12 000 000	6 000 000
Övriga fordringar		702	389
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 641 848	9 337 295
Summa omsättningstillgångar		19 003 589	15 715 023
SUMMA TILLGÅNGAR		226 022 984	223 377 993

Balansräkning	Not 1	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 11		
		163 675	161 875
Insatser		000	000
Insatt till medlemmarnas reparationsfond		-4 770 000	-4 770 000
Upplåtelseavgifter		2 019 719	69 719
Fond för yttre underhåll		18 418 472	18 072 824
<i>Fritt eget kapital</i>		-19 132	
Balanserat resultat		969	-18 072 824
Årets resultat (förlust)		-1 214 856	-714 497
		<u>158 995</u>	<u>156 460</u>
Summa eget kapital		366	222
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>60 500 000</u>	<u>60 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		60 500 000	60 500 000
Kortfristiga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond		3 103 379	4 086 549
Leverantörsskulder		1 754 403	798 596
Skatteskulder		400 722	30 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 186 920	1 442 893
Övriga skulder	Not 14	<u>82 194</u>	<u>59 064</u>
Summa skulder		6 527 618	6 417 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 022 984	223 377 993
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		<u>60 500 000</u>	<u>60 500 000</u>
Summa		60 500 000	60 500 000
Ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser		<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa		-	-

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte i väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År
Byggnader	150
Stammar	56
Värme	81
El	81
Fasad	81
Fönster	51
Yttertak	81
Ventilation	61
Styr- och övervakning	67

Pågående ombyggnad

Ny-, till- och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1210 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av föreningens fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §11 i föreningens stadgar. Avsättning ska göras med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	6 517 687	2 980 290
Hysesintäkter bostäder	1 573 941	982 102
Hysesintäkter lokaler	946 390	463 403
Hysesintäkter garage och p-platser	585 150	293 590
Övriga intäkter	468 160	109 168
	10 091 328	4 828 553
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	1 162 319	478 258
Städning	236 966	98 837
Löpande underhåll	817 775	830 796
EI	345 935	175 141
Fjärrvärme	2 004 757	869 988
Vatten och avlopp	560 278	208 276
Avfallshantering	341 895	184 085
Fastighetsförsäkring	203 081	99 064
Fastighetsskatt	317 688	154 298
Övrigt	589 072	154 190
	6 579 766	3 252 933
Not 4 Administrationskostnader		
Ekonomisk förvaltning	238 434	83 970
Föreningsstämma	19 125	9 938
IT-tjänster	0	81 613
Övriga administrationskostnader	168 567	132 534
	426 126	308 055
Not 5 Styrelsearbete och revision		
Styrelsearvode	171 895	217 100
Sociala avgifter	54 009	68 213
Revisionsarvoden	49 479	20 000
	275 383	305 313
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	2 215 525	741 570
Fastighetsförbättringar	2 590	0
Installationer	3 066	0
	2 221 181	741 570
Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter från bank	1 765	13 663
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	172 749	18 806
	174 514	32 469

Not 8 Räntekostnader

Räntekostnader till kreditinstitut	1 924 912	967 367
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	7 881	281
Övriga räntekostnader	303	0
	1 933 096	967 648

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	148 314 046	0
Årets anskaffningar	132 885	148 314 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 446 931	148 314 046

Ingående ackumulerade avskrivningar	-741 570	0
Årets avskrivningar	-2 218 115	-741 570
Utgående avskrivningar	-2 959 685	-741 570

Redovisat värde vid årets slut **145 487 246** **147 572 476**

Mark

Ingående anskaffningsvärde	60 090 494	60 090 494
Redovisat värde vid årets slut	60 090 494	60 090 494

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	99 000 000	99 000 000
Byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000

Mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Mark - lokaler	2 559 000	2 559 000

Taxvärde totalt **147 159 000** **147 159 000**

Not 10 Företbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	104 017	99 064
Bredband	36 860	36 860
TV	81 560	81 807
Försäkringsärende	0	108 216
Medlemskap Bostadsrätterna	9 530	0
Fastighetsskötsel	50 000	0
Upp ränta från kortfr placeringar	33 200	0
	315 167	325 947

Not 11 Förändring av eget kapital

	Vid årets ingång	Förändring under året	Årets resultat	Vid årets slut
Inbetalda insatser	161 875 000	1 800 000		163 675 000
Upplåtelseavgifter	69 719	1 950 000		2 019 719
Yttre fond	18 072 824	345 648		18 418 472
Insatt till inre fond	-4 770 000			-4 770 000
Balanserad resultat	-18 072 824	-1 060 145		-19 132 969
Årets resultat	-714 497	714 497	-1 214 856	-1 214 856

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare och kreditnummer	Belopp	Ränta, %	Slutförfalldag	Nästa års amortering
Nordea Hypotek 39788622437	23 000 000	3,00	18-07-01	0
Nordea Hypotek 39788622445	18 500 000	2,60	18-07-01	0
Nordea Hypotek 39788622453	19 000 000	3,96	18-07-01	0
	60 500 000			

Långfristiga skulder som förfaller inom 1 till 5 år 60 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyresintäkter	657 432	566 601
Upplupna räntekostnader	51 536	484 929
Fjärrvärme	249 190	221 708
EI	35 713	35 892
Ekonomisk förvaltning	0	11 500
Aptus	0	11 450
Övriga upplupna kostnader	193 049	110 813
	1 186 920	1 442 893

Not 14 Övriga skulder

Personalskatt	19129	59064
Depositioner	63065	0
	82 194	59 064

Barkarby den 6 april 2015

Lars Jansson

Maud Lindberg

Tomas Steiner

Karin Nystedt Hammarström

Anette Sikström

Jennifer Swedenborg

Vår revisionsberättelser har 2015-04-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor