Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Jaktflyget

769624-6912

2013

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 2013.

Medlemmar
Antalet medlemmar var per den 31 december 2013 168 st.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser
Av föreningens lägenheter har under året 11 stycken överlåtits. Föreningen har under året upplåtit 168 lägenheter till nya medlemmar. Vid årsskiftet återstod 26 hyreslägenheter.

Revisorer
Ordinarie revisor har varit Peter Åsheim, Allians Revisionsbyrå Stockholm AB.

Valberedning
Valberedningen har sedan föreningsstämman bestått av Willis Fälthén, Margita Hellberg och Robin Dubitskij. Robin Dubitskij valde att lämna sitt uppdrag oktober 2013. Sammankallande har utsetts inom gruppen.

Styrelsen
Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Lars Jansson, ordförande
Roger Vidgren, vice ordförande
Britt-Marie Zehlén, kassör
Karin Hammarström, sekreterare
Fredrik Bothén, ledamot
Anette Sikström, suppleant
Jennifer Swedenborg, suppleant

Föreningsfrågor
Extra föreningsstämma hölls den 2 september. I stämman deltog 102 st medlemmar varav 83 st röstberättigade. 3 st medlemmar röstade genom fullmakt.

Styrelsens arbete
Styrelsen har under året haft 8 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, 11st
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 114 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 som samtliga är uthyrda.

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.brf-jf.se***

Underhåll, åtgärder och skötsel under 2013
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.

Styrelserum och Fastighetsskötarkontor har iordningsställts på Flygarvägen 43.

Alla soprum har högtrycktvättats under hösten.

Det har städats och kastats skräp i förråd, källargångar samt cykelrum vid ett flertal tillfällen. Mycket skräp ställs där det inte ska vara.

Nya entrédörrar har införskaffats till skräddaren och frisören på Jaktvägen.

Reparerat efter inbrott och sabotage i undercentralen på Flygarvägen 13.

Alla 27 st brandluckor i våra portar har inspekterats och godkänts.

Trafikverket har ombesörjt utbyte av innerglas på Jaktvägen 10-22, de fönster som vetter mot Jaktvägen.

Vattenskada i badrum hos boende på Flygarvägen 33 med påföljd att taket under boende fick skador, har hanterats.

Vattensamling i grund under hus G, Flygarvägen 37- 43, har inspekterats och dialog pågår om slutlig lösning. Pumpning av vatten pågår kontinuerligt.

Sanerat, städat och målat om efter översvämning i källare på Jaktvägen 16-22. Nya Troaxburar till källarförråden är inköpta och monterade. Skadan berodde på en "dipp" i rör från vår fastighet till kommunens avlopp.

I väntan på att den långsiktiga underhållsplanen blir upphandlad och färdig har Hus & Miljögruppen utfört en översyn av stammar och ventiler i källare, förråd och garage.

TV/Internet tog ett tag innan allt fungerade, det var flera problem att lösa då föreningen fick ny leverantör för dessa tjänster.

Aptus, passersystem, fick vi också problem med men de är åtgärdade och allt fungerar som det ska.

Aktiviteter för boende i föreningen.
I oktober anordnades det korvgrillning, blev uppskattat även om inte så många deltog.

Adventsfika bjöds det på i december med pepparkakor, kaffe och glögg.

Besiktning föreningens hus samt inventering övriga tillgångar.

Besiktning samt inventering har utförts 2014-04-08.

Framtida planerade underhåll.

För att täcka fastighetens initiala underhållsbehov enligt den ekonomiska planen sätter föreningen av 17 900 000 kr till fond för yttre underhåll. Dessutom görs en årlig avsättning till fonden.
Under 2014 ska ett större vattenläckage i grund/krypgrund på Flygarvägen 43-41åtgärdas. Under tiden så pumpas vattnet bort kontinuerligt. Det måste grävas upp runt huset för att hitta läckan. Den skadan upptäcktes under senhösten 2013 och finns således inte med i den ekonomiska planen. När den långsiktiga underhållsplanen är klar, slutet av april, kommer styrelsen få underlag för att kunna prioritera underhållsåtgärderna. Detta kan medföra förändringar av tidigare föreslaget underhållsbehov och dess kostnader.

Ekonomi

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

För hyresrätterna gjorde styrelsen i november 2013 en framställan till Hyresgästföreningen om hyresförhandling. Under januari 2014 kom parterna överens men eftersom framställan kom in för sent så blev hyreshöjningen på 1,5 % from 1 april 2014.

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

Försäljning av lägenheter
Föreningen har inte sålt någon lägenhet under året.

Ekonomisk utveckling
Föreningen har haft intäkter på 4,8 mkr och kostnader på 5,5 mkr vilket ger ett minusresultat om 0,7 mkr. Av detta minusresultat är det oförutsedda kostnader för skador / skadegörelse som kostat ca 0,5 mkr.

Förslag till resultatdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	
Årets resultat	-714 497
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-18 072 824
Återstår till stämmans förfogande:	**-18 787 321**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	**-18 787 321**
Att i ny räkning tas	**-18 787 321**

Resultaträkning

		2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter	Not 1	
Årsavgifter och hyror		4 719 385
Övriga förvaltningsintäkter		109 168
Summa rörelsen intäkter		4 828 553
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	Not 2	-3 252 933
Administrationskostnader	Not 3	-308 055
Styrelsearbete och revision	Not 4	-305 313
Avskrivningar		-741 570
Summa fastighetskostnader		-4 607 871
Rörelseresultat		**220 682**
Finansiella poster		
Ränteintäkter	Not 5	32 469
Räntekostnader	Not 6	-967 648
Summa finansiella poster		-935 179
Resultat efter finansiella poster		**-714 497**
Årets resultat		**-714 497**

Balansräkning

		2013-01-01 2013-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 7	147 572 476
Mark		60 090 494
Summa anläggningstillgångar		207 662 970
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		51 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	325 947
Kortfristiga placeringar		6 000 000
Övriga fordringar		389
Kassa och bank		
Kassa och bank		9 337 295
Summa omsättningstillgångar		15 715 023
Summa tillgångar		**223 377 993**

Balansräkning

		2013-01-01 2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	Not 9	
Insatser		161 875 000
Insatt till medlemmarnas reparationsfond		-4 770 000
Upplåtelseavgifter		69 719
Fond för yttre underhåll		18 072 824
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		-18 072 824
Årets resultat (förlust)		-714 497
Summa eget kapital		156 460 222
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	60 500 000
Summa långfristiga skulder		60 500 000
Kortfristiga skulder		
Medlemmarnas reparationsfond		4 086 549
Leverantörsskulder		798 596
Skatteskulder		30 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 442 893
Övriga skulder	Not 12	59 064
Summa skulder		6 417 771
Summa eget kapital och skulder		**223 377 993**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Kostnader som är hänförliga till hyresrätter har inte särredovisats.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror	
Årsavgifter bostäder	2 980 290
Hyresintäkter bostäder	982 102
Hyresintäkter lokaler	463 403
Hyresintäkter garage och p-platser	293 590
Övriga intäkter	109 168
	4 828 553
Not 2 Driftskostnader	
Fastighetsskötsel	478 258
Städning	98 837
Löpande underhåll	830 796
El	175 141
Fjärrvärme	869 988
Vatten och avlopp	208 276
Avfallshantering	184 085
Fastighetsförsäkring	99 064
Fastighetsskatt	154 298
Övrigt	154 190
	3 252 933
Not 3 Administrationskostnader	
Ekonomisk förvaltning	83 970
Föreningsstämma	9 938
IT-tjänster	81 613
Övriga administrationstjänster	132 534
	308 055
Not 4 Styrelsearbete och revision	
Styrelsearvode	217 100
Sociala avgifter	68 213
Revisionsarvode	20 000
	305 313
Not 5 Ränteintäkter	
Ränteintäkter från bank	13 663
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	18 806
	32 469
Not 6 Räntekostnader	
Räntekostnader till kreditinstitut	967 367
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	281
	967 648

	2013-01-01 2013-12-31

Not 7 Byggnader

Avskrivningar sker med 1,0% av byggnadernas anskaffningsvärde.

Anskaffningsvärde Järfälla Barsbro 1:209	148 314 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**148 314 046**
Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-741 570
Utgående avskrivningar	**-741 570**
Bokfört värde byggnader	**147 572 476**
Taxeringsvärde	
Byggnader	178 200 000
Mark	72 199 000
	250 399 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	99 064
Bredband	36 860
TV	81 807
Försäkringsärende	108 216
	325 947

Not 9 Förändring av eget kapital

	Vid årets ingång	Förändring under året	Årets resultat	Vid årets slut
Inbetalda insatser		161 875 000		161 875 000
Upplåtelseavgifter		69 719		69 719
Yttre fond		18 072 824		18 072 824
Insatt till inre fond		-4 770 000		-4 770 000
Balanserad resultat		-18 072 824		-18 072 824
Årets resultat			-714 497	- 714 497

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare och kreditnummer	Belopp	Ränta, %	Slut-förfallodag	Nästa års amortering
Nordea Hypotek 39788622437	23 000 000	3,00	18-07-01	0
Nordea Hypotek 39788622445	18 500 000	2,665	18-07-01	0
Nordea Hypotek 39788622453	19 000 000	3,96	18-07-01	0
	60 500 000			

Noter

	2013-01-01 2013-12-31
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Förutbetalda hyresintäkter	566 601
Upplupna räntekostnader	484 929
Fjärrvärme	221 708
El	35 892
Ekonomisk förvaltning	11 500
Aptus	11 450
Övriga upplupna kostnader	110 813
	1 442 893
Not 12 Övriga skulder	
Personalskatt	59 064
	59 064

Barkarby den 10-04-2014

Lars Jansson

Roger Vidgren

Britt-Marie Zehlén

Karin Hammarström

Fredrik Bothén

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2014.

Allians Revision & Redovisning AB

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jaktflyget
Org.nr 769624-6912

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jaktflyget för räkenskapsåret 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. 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 2013-12-31 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 Brf Jaktflyget för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 bostadsrättslagen, 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.

Järfälla den 11 april 2014

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

Anläggningstillgång

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Avsättningar

Är en reservation för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Fond för yttre underhåll

Är en fond som föreningen enligt stadgarna gör reserveringar till årligen.

Förvaltningsberättelse

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Kortfristiga skulder

Är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder

Är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Omsättningstillgångar

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda panter

Avser de pantbrev i fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret med för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Värdehandling

Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar din årsredovisning, det är en värdehandling.