

Brf Jägartorpet, Karlstad
Org nr 769610-8393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Jägartorpet 2 i Karlstads kommun består av sju flerbostadshus i två våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

16 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Bostadsrätterna är fördelat på följande yta;

16 st på 59 m²

8 st på 74 m²

10 st på 88 m²

2 st på 99 m²

Den totala boytan är 2 614 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Styrelsens verksamhetsberättelse

2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelse

Mattias Nilsson, ordförande

Daniel Fransson, ledamot

Poja Shams, ledamot

Jonas Eriksson, ledamot

Jan Bäckström, suppleant (entledigad under året)

Camilla Grönvall, suppleant/sekreterare

Verksamhet

Styrelsen arbetar bland annat med ekonomiska ärenden tillsammans med Vänerförvaltning, sköter kontakter med NCC, Finndomo/Hjältevads hus, försäkringsbolag, auktoriserade besiktningsmän från GVK, Anticimex, Sita, Karlstad Energi och Värmlands Fastighetsservice. Styrelsen beslutar om ombyggnation i och utanför lägenheterna. Styrelsen arbetar även aktivt för att främja välmående i området. I övrigt kan nämnas att styrelsen beslutar om ordningsregler, sammanställer underhållsplan, beställer namnskyltar, administrerar uthyrning av parkeringsplatser samt diverse mer eller mindre akuta ärenden som dyker upp efter hand.

HSB utbytt mot Värmlands Fastighetsservice

Under året har vi bytt leverantör av trädgårdstjänster Fr.o.m.1 mars sades det tidigare avtalet med HSB upp, eftersom HSB inte utfört det som avtalats. Sedan 1 mars ansvarar Värmlands Fastighetsservice för yttre underhåll. Hittills har vi upplevt att Värmlands Fastighetsservice gjort ett gott arbete.

Målning av fasaden

Under sommarhalvåret 2013 har husen målats enligt det som bestämdes på årsstämman 2012. Målningen påbörjades i maj och beräknas bli klara under september månad. I samband med målningen har målaren uppmärksammat att vissa balkonger har brister som bör repareras. Främst gäller detta begynnande rötskador. Snickare kommer att påbörja arbetet med detta i slutet av

oktober, och information om detta kommer i brevlådorna. Den slutgiltiga kostnaden beräknas hamna på cirka 1,9 miljoner, vilket ligger i linje med det som offererades.

Badrum

Under hösten/vintern 2012 åtgärdades 8 lägenheter utifrån den besiktning som gjordes tidigare under våren 2012. Styrelsen har för avsikt att besiktiga kvarvarande lägenheter, som alltså hittills inte har befunnits ha allvarligare - en tredje gång av en tredje besiktningsform - för att säkerställa att inga allvarliga brister finns eller har uppstått. Utifrån besiktningens utfall får styrelsen sedan besluta om vidare åtgärder.

Städ- och fixardagar

Sedan några år tillbaka har vi tillsammans inom samfälligheten, gemensamma städ- och fixardagar två gånger per år, sista lördagen i april resp. september. Det har varit god uppslutning och arbetsuppgifterna har varit varierande med bland annat skräpplockning, städning av soprum, klippning av tujor, målningsarbeten, röjning av sly och rensning av ogräs mellan stenplattorna. Syftet med städ- och fixardagarna är att vi tillsammans ska göra i ordning området samt att lära känna varandra. Våra gemensamma lördagar avslutas med korvgrillning för de deltagande och deras familjer.

Under senaste städdagen, våren 2013, hade ingen medlem i styrelsen möjlighet att närvara. Vi beklagar detta och ska undvika att det upprepas.

Thujorna

BRF-ens thujahäckar kommer troligen att behöva klippas av trafiksäkerhetsskäl. Vi inväntar besked från Karlstads kommun och kommer att agera utifrån detta.

Hemsida

Många av er kontaktar oss redan via styrelsens gemensamma mailadress: brf@jagartorpet.com <<mailto:brf@jagartorpet.com>>. Vill ni komma i kontakt med samfälligheten så är adressen: styrelsen@jagartorpet.com <<mailto:styrelsen@jagartorpet.com>>

All information från samfälligheten hittar ni på vår hemsida: www.jagartorpet.com <<http://www.jagartorpet.com>>

Värmepumpsinformation

Vi har bjudit in medlemmarna till en information hos IVT om skötsel och underhåll av våra värmepumpar. Denna ställdes emellertid in på grund av lågt intresse.

Sopsortering

Enligt stämmans beslut 2012 har BRF Jägartorpet övergått till sopsortering, även av matavfall. Övergången skedde 1 december. Inför övergången bjöd Karlstad Energi in, vid två tillfällen, in till information kring sortering av mat- och hushållsavfall. Vår uppfattning är att detta överlag har fungerat väl. Tänk även fortsättningsvis på hur soporna sorteras. Vid frågor är man välkommen att höra av sig till Karlstad Energi.

Hyreshöjning

Styrelsen föreslår en hyreshöjning på 1% från 1 januari 2014 - se separat motion.

Övrigt

Under året har 12B som första lägenhet i BRF:en byggt vindslucka för möjlighet till extra förvaringsutrymme. Det innebär att samma möjlighet finns för övervåningslägenheter att göra samma sak. För tillstånd krävs bl.a. kommunalt bygglov och brandskyddsklassad lucka. Styrelsen tillhandahåller punktlista över vad som krävs, på förfrågan.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att ev. framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Värmlands Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

Mindre underhållsarbeten har utförts samt obligatorisk ventilationskontroll.

Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, registrerad 2004-10-22 delägare i samfällighetsföreningen Jägartorpet, Karlstad.

Föreningens andelstal är 44% (18 andelar av totalt 41).

Föreningen utser på föreningsstämma ledamot och suppleant till samfällighetsföreningens styrelse.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 45 249 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Börje Andersson

Suppleant

Valberedning

Lena Rone och Annika Dymling.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-04-26.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2013-06-30	Amortering år 12/13
SBAB	3,05%	2017-09-04	10 970 374	29 626
SBAB	3,54%	2013-12-13	10 490 493	0
SBAB	3,45%	2014-08-22	7 462 500	0
SBAB	2,76%	2015-06-15	800 000	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är justerade för 2013. Genomsnittlig avgift är 691 kr per kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har åsatts värdeår 2005. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 2006-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2016 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2005-05-25. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blev 2,90%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 25 226 000 kr.

Denna procentuella andel är 4%.

Räntebidraget kommer fr om 1 januari 2007 att plana ut under 5 år för att sedan upphöra.Upphör 2011-12-31.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	707 266
Årets resultat	46 366
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>753 632</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	46 366
att i ny räkning överförs	707 266
	<u>753 632</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 808 108	1 771 117
Hysesintäkter p-platser		96 150	96 723
Eldebitering/avräkning		316 642	377 193
Summa nettoomsättning		2 220 900	2 245 033
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Arvode för teknisk förvaltning		-71 698	-59 636
Reparation och underhåll		-37 638	-98 094
El		-429 365	-400 196
Vatten och avlopp		-82 696	-78 786
Renhållning		-65 107	-80 257
Gemensamhetsanläggning		-67 320	-67 320
Snöröjning		-15 662	-5 120
Fastighetsförsäkring		-32 719	-30 632
Kabel-TV		-63 359	-50 688
Trädgårdskostnader		-80	-79
Installation skyddsutrustning		-	-4 586
Fastighetskatt		-23 436	-26 243
Övriga driftskostnader		-8 334	-12 353
Handverkstyg och redskap		-1 189	-
Fastighetsskötsel		-15 430	-
Telefon och porto		-24	-1 195
Övriga kostnader		-3 799	-941
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-917 856	-916 126
Övriga kostnader			
Styrelsearvode		-45 249	-30 000
Revisionsarvode		-8 125	-7 500
Arvode för ekonomisk förvaltning		-58 380	-56 400
Sociala avgifter		-17 830	-9 360
Administrationskostnader/kurs/styrelse		-18 459	-2 737
Summa övriga kostnader		-148 043	-105 997
Avskrivning	2	-150 000	-150 000
		-298 043	-255 997
Resultat före finansiella poster		1 005 001	1 072 910

Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		35 499	30 396
Räntekostnader för fastighetslån		-994 134	-970 794
Avgår räntebidrag		-	22 747
Summa resultat från finansiella investeringar		-958 635	-917 651
Resultat efter finansiella poster		46 366	155 259
Årets vinst		46 366	155 259

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2	45 129 419	44 579 419
Mark		4 872 825	4 872 825
		<u>50 002 244</u>	<u>49 452 244</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 002 244</u>	<u>49 452 244</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>		8 404	3 898
Övriga kortfristiga fordringar		93 595	146 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	<u>101 999</u>	<u>150 688</u>
<u>Kassa och bank</u>		1 053 577	1 024 101
Bankkonto fastränta		1 290 276	788 221
Bank		<u>2 445 852</u>	<u>1 963 010</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 445 852</u>	<u>1 963 010</u>
Summa tillgångar		<u>52 448 096</u>	<u>51 415 254</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		20 059 700	20 059 700
Upplåtelseavgifter		690 300	690 300
Föreningens fond för yttre underhåll		685 000	585 000
		<u>21 435 000</u>	<u>21 335 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		707 266	652 007
Årets vinst		46 366	155 259
Summa eget kapital		<u>22 188 632</u>	<u>22 142 266</u>

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		29 723 367	28 952 993
Summa långfristiga skulder		<u>29 723 367</u>	<u>28 952 993</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		264 179	49 438
Skatteskulder		6 302	5 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	265 616	265 400
Summa kortfristiga skulder		<u>536 097</u>	<u>319 995</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>52 448 096</u>	<u>51 415 254</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		30 650 000	29 850 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs med belopp som motsvarar årets budget på 150 000 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Byggnader

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 327 175	45 627 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 327 175	45 627 175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 047 756	-897 756
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 197 756	-1 047 756
Utgående restvärde enligt plan	<u>45 129 419</u>	<u>44 579 419</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	4 925 000	4 925 000
	<u>27 725 000</u>	<u>27 725 000</u>

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	31 382	23 995
Vatten	22 318	22 318
Samfällighet	16 380	16 830
Värmlands Fastuighetsservice	13 750	-
Tv	9 765	83 647
Summa	<u>93 595</u>	<u>146 790</u>

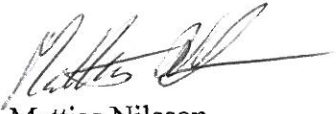
Not 4 Eget kapital

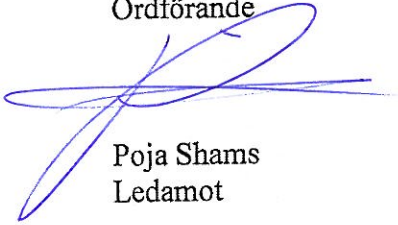
	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-07-01	20 059 700	690 300	58 500	652 006	155 259
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	100 000	55 259	155 259
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	46 366
Eget kapital 2013-06-30	20 059 700	690 300	158 500	707 265	356 884

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

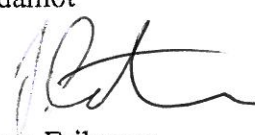
	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	133 198	141 987
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	16 172	16 172
Upplupna sociala avgifter	5 078	5 078
Upplupen ränta	82 308	80 634
El	20 860	21 316
Lön	8 000	-
Div	-	213
Summa	<u>265 616</u>	<u>265 400</u>

Karlstad 2013-09-23

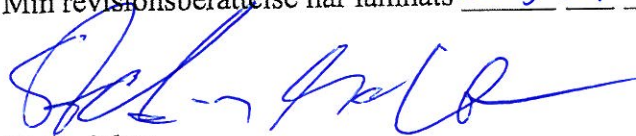

Mattias Nilsson
Ordförande


Poja Shams
Ledamot


Daniel Fransson
Ledamot


Jonas Eriksson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-09-26.


Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jägartorpet, Karlstad
Org.nr 769610-8393

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jägartorpet, Karlstad för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

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 2013-06-30 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 Jägartorpet, Karlstad för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 26 september 2013



Stefan Mott
Godkänd revisor