

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



Brf Jägaren i Sundbyberg

Org. nr. 769618-3859

Innehåll

	Sida
- kallelse och dagordning	3
- förvaltningsberättelse	4 - 8
- resultaträkningar	9
- balansräkningar	10 - 11
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- tilläggsupplysningar	12
- upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 17
- underskrifter	17
- revisionsberättelse	18 - 19
- årsredovisningen i bilder	20 - 22
- motion gällande andrahandsuthyrning	23 - 24
- motion gällande grillning på balkonger	25
- ordlista	26
- egna anteckningar	27
- fullmakt	28

KALLELSE

BRF JÄGAREN I SUNDBYBERG

Medlemmarna i Brf Jägaren i Sundbyberg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: tisdag den 29 april 2014
Tid: 19.00
Plats: Folkets Hus, Sturegatan 12, 172 31 Sundbyberg

Vi öppnar lokalen kl. 18.30 och bjuder då på kaffe och bulle. Medtag årsredovisning för 2013 samt denna kallelse där dagordning finns. Årsredovisningen distribueras av Österåkers till er postadress senast en vecka före årsstämman.

Dagordning

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоорdförande
- 4) Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)
 - Motion från Birgitta Blumenthal gällande andrahandsuthyrning.
 - Motion från Tomas Almersand gällande grillning på balkonger.
- 18) Avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2008-02-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-05 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Jägaren 7 Sundbybergs kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 april 2013

Ordinarie:

Lucas Erixon	Ordförande
Katarina Lindbäck	Sekreterare
Aini Tovnell	Ledamot
Ulla Karin Sundqvist	Ledamot

Suppleanter:

Linda Zeffer
Daniel Zandieh

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 april 2013

Ordinarie:

Lucas Erixon	Ordförande
Julia Möhlhoff	Sekreterare
Katarina Lindbäck	Ledamot
Kent Stahlén	Ledamot
Christer Xerri	Ledamot

Suppleanter:

Kjell Ahlsten
Josefine Tjernström
Birgitta Blumenthal

Christer Xerri avgick juni 2013. Fram till nästa föreningsstämma ersätts han av Birgitta Blumenthal. Katarina Lindbäck avgick i december 2013.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ordinarie:

BDO Mälardalen AB	
Stefan Bratt	Auktoriserad revisor

Valberedning

Anders Lindell	Sammanställande
Ulla Moberg	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit tolv protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 75. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Jägaren 7 Sundbybergs kommun.

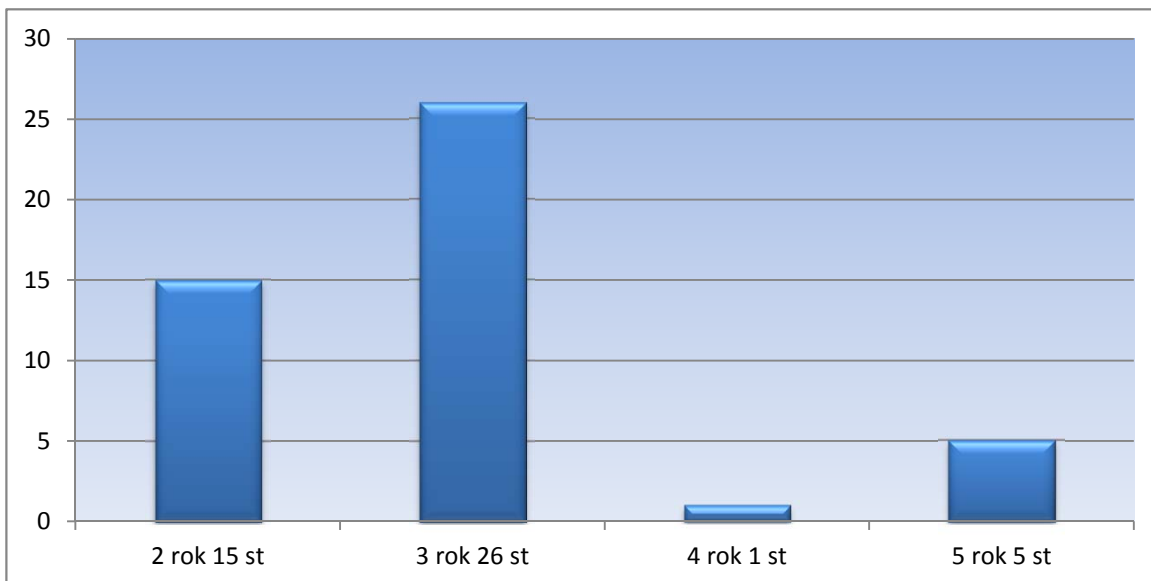
Nybyggnadsår och värdeår är 2012.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	92 723 000	92 723 000
Varav byggnader:	63 600 000	63 600 000
Varav mark:	29 123 000	29 123 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 47 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt fyra kommersiella lokaler på tulegatan i Sundbyberg. Den totala boytan är 3 546 kvm och lokalytan är 585 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Panter Fastighetsförvaltning
Fastighetsskötsel	Panter Fastighetsförvaltning
Städning	Panter Fastighetsförvaltning
Markskötsel	Panter Fastighetsförvaltning
Snöröjning	Panter Fastighetsförvaltning
Hissavtal	Kone
IP-nät (Bredband)	Sundbybergs stadsnät
IP-leverantör	AllTele
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Norrvatten
Sophämtning	IL recycling & Sundbybergs Stad
Garageplatser	Apcoa (fd Europark)
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

I cykelförråd på Tulegatan 9 har det satts upp en cykelkarusell för att möjliggöra att de cyklar som också står i förrådet ryms i förrådet och är lätt åtkomliga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vissa åtgärder som faller inom byggarantin har följts upp och åtgärdats av BTH Bygg. Under 2013 har fastigheten även haft totalt fyra inbrott i garaget. För att undvika fler inbrott har samtliga portkoder bytts ut. Samtliga tre dörrar in till garaget från respektive ingång (5,7 och 9) har saknat brytskydd. Detta har varit ett byggfel och därför har BTH utan kostnad satt på brytskydd på samtliga tre dörrar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Från och med den 1 oktober 2014 är avtalet hos Apcoa (fd Europark) uppsagt från föreningens sida. Förhandling kring nytt avtal och nya priser pågår.

Under 2014 kommer en underhållsplan att upprättas. Dock är inga större underhållsarbeten planerade. Inom ramen för garantin som BTH Bygg ställt ut pågår och planeras ytterligare utredning kring vattenavrinning längs ytterfasaden sådant att man når en långsiktig och hållbar lösning.

I början av februari har lägenheterna samt de gemensamma utrymmena i fastigheten tvåårsbesiktigats. Boende kommer under april månad att få brev från byggherren BTH om när eventuella åtgärder av fel kommer att genomföras i respektive lägenhet. Planen är att BTH ska ha åtgärdat felen i lägenheterna senast i slutet på maj.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

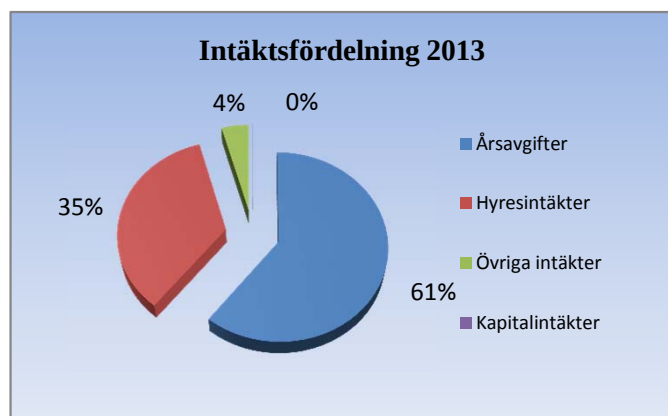
Ekonomi

Månadsavgifterna har höjts med 2,5 % från och med den 1 april 2014. Bindningstiden på ett av lånen löper ut per den 2014-03-04 och detta tillsammans med ett lägre ränteläge gör att föreningens räntekostnader kommer att minska under 2014. Detta gör att vi förväntar oss ett positivt resultat under 2014. Styrelsen har också öppnat ett konto i SBAB Bank där vi satt in 100 000 (ett hundra tusen) kronor. Räntesatsen på detta konto ligger på omkring 2 %. För aktuellt ränteläge se www.sbab.se

Föreningen har bytt bank från Danske Bank till Swedbank. Detta då Swedbank kunde erbjuda en enklare Internetbank samt att det möjliggjorde att använda oss av autogiro avseende månadsavgifterna. Det bolån som löpte ut per den 4 mars 2014 har överförs från SBAB till Swedbank och är bundet på 5 år (4 år och 9 månader) och har en räntesats på 2,92 %.

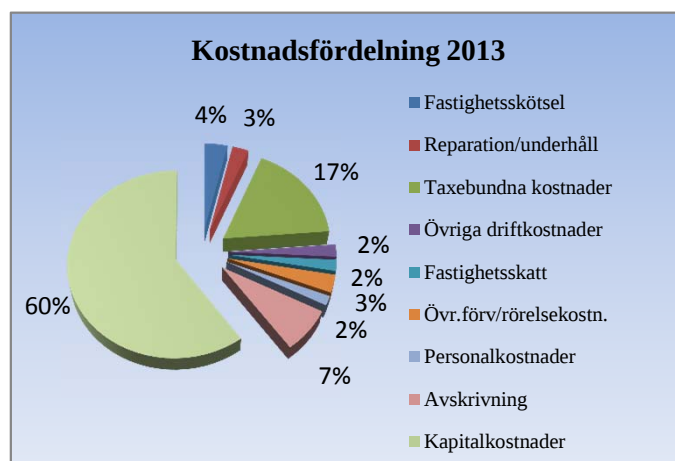
En mild december månad 2013 gjorde att fastighetens uppvärmningskostnader blev 52.000 kr i december jämfört med december 2012 då uppvärmningskostnaden blev 75.000 kr.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 344
Hyresintäkter	1 351
Övriga intäkter	166
Kapitalintäkter	2
Summa	3 864

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	148
Reparation/underhåll	104
Taxebundna kostnader	697
Övriga driftkostnader	85
Fastighetsskatt	77
Övr.förv/rörelsekostn.	123
Personalkostnader	66
Avskrivning	300
Kapitalkostnader	2 397
Summa	3 995



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-66 095
årets förlust	-231 388
	-297 482
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	136 130
i ny räkning överföres	-433 612
	-297 482

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 694 862	1 733 733
Övriga rörelseintäkter	2	166 256	92 356
		3 861 117	1 826 089
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-147 700	-80 720
Reparationer	4	-103 753	-7 087
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-696 518	-316 579
Övriga driftkostnader	6	-84 601	-26 750
Fastighetsskatt	7	-77 230	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-122 671	-112 843
Personalkostnader	9	-65 710	-47 311
		-1 298 184	-591 290
Rörelseresultat före avskrivningar		2 562 933	1 234 799
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-300 000	-150 000
Rörelseresultat		2 262 933	1 084 799
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		2 469	118 177
Räntekostnader		-2 396 790	-1 202 505
Förlust andelar i koncernföretag		-100 000	0
Resultat efter finansiella poster		-231 388	471
Årets resultat		-231 388	471

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	177 937 000	178 237 000
		177 937 000	178 237 000
Andelar i koncernföretag			
Aktier & aktiefonder		0	100 000
		0	100 000
Summa anläggningstillgångar		177 937 000	178 337 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 297	0
Kundfordringar		0	124 475
Övriga kortfristiga fordringar		28 150	32 974
Skattefordringar		0	1 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	108 028	95 197
		140 475	254 290
Kassa och bank	15	495 607	525 232
Summa omsättningstillgångar		636 082	779 522
SUMMA TILLGÅNGAR		178 573 082	179 116 522

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	112 587 000	112 587 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	66 567	0
	112 653 567	112 587 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-66 095	0
Årets resultat	-231 388	472
	-297 482	472

Summa eget kapital

112 356 085 **112 587 472**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	65 175 000	65 475 000
Summa långfristiga skulder		65 175 000	65 475 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		55 404	171 331
Skatteskulder		75 576	0
Övriga kortfristiga skulder		302 945	233 216
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		153 105	199 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	154 967	150 159
Summa kortfristiga skulder		1 041 997	1 054 050

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

178 573 082 **179 116 522**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade från föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 100 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Byggnader 0,19% (0,09%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hyror och avgifter har intäktsförts i den period de avser.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 344 200	1 172 100
	Årsavgifter lokaler	1 150 143	470 388
	Hysesintäkter lokaler	200 519	91 245
		3 694 862	1 733 733
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	151 560	75 780
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 389	0
	Övriga intäkter	307	16 576
		166 256	92 356
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	52 645	24 719
	Städ	72 280	39 835
	Hisservice	2 761	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	10 692	8 477
	Förbrukningsmaterial	9 322	7 689
		147 700	80 720
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	25 612	2 863
	Reparation hiss	1 709	0
	Reparation installationer	76 432	4 224
		103 753	7 087
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	150 991	67 059
	Fjärrvärme	399 908	161 108
	Vatten	58 222	47 504
	Sophämtning	87 397	40 908
		696 518	316 579
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	35 709	17 895
	Tv/Bredband	48 892	8 855
		84 601	26 750

Not 7	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt lokaler	77 230	0
		77 230	0

Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Leasing/hyror	299	0
	Förbrukningsinventarier	12 953	941
	Indrivningskostnader	-20	332
	Revisionsarvode	30 253	29 980
	Arvode ekonomisk förvaltning	54 640	27 032
	Advokatkostnader	-29 312	29 312
	Övriga externa tjänster	37 140	17 238
	Övriga omkostnader	16 719	8 008
		122 671	112 843

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>BDO Mälardalen AB</i>		
Revisionsuppdrag	30 253	29 980
	30 253	29 980

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	50 000	36 000
	Arbetsgivaravgifter	15 710	11 311
		65 710	47 311
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 10 Byggnader och mark	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	161 168 500	154 580 279
Årets anskaffningsvärde	0	6 588 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 168 500	161 168 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-150 000	0
Årets avskrivningar	-300 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-450 000	-150 000
Mark		
Ingående markvärde	17 218 500	17 218 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 218 500	17 218 500
Utgående planenligt restvärde	177 937 000	178 237 000
Taxeringsvärden byggnader	63 600 000	63 600 000
Taxeringsvärden mark	29 123 000	29 123 000
	92 723 000	92 723 000

Av byggnadens anskaffningsvärde om 161 168 500 kr är 34 609 384 kr behäftade med latent skatt som utlöses om fastigheten skulle säljas. Ovan nämnda 34 609 384 kr avser omklassificerad aktielikvid. Med hänvisning till FAR:s RedU9.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Tv/Bredband	53 044	44 883
Försäkring	5 994	5 738
Förvaltningsarvode	13 278	13 875
Upplupen intäkt	35 712	30 701
	108 028	95 197

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	112 587 000	0	112 587 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	66 567 *	66 567
Balanserat resultat	0	-66 095	-66 095
Resultat föregående år	472	-472	0
Årets resultat	0	-231 388	-231 388
* Avsättning enligt stämmobeslut		66 597	
		66 597	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	3,60%	2014-03-04	32 737 500	32 887 500
SBAB	3,70%	2015-03-04	32 737 500	32 887 500
Nästa års amortering			-300 000	-300 000
			65 175 000	65 475 000

Årets amortering uppgår till ca 300 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 300 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 63 975 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Styrelsearvode	50 000	36 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 710	11 311
Revisionsarvode	25 000	20 000
Fjärrvärme	49 251	70 672
El	15 006	12 176
	154 967	150 159

Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg
769618-3859

Not 15 Likvida medel

2013

2012

Likvida medel

Kassa och bank

495 607

525 232

Sundbyberg den 2 april 2014



Lucas Erixon
Ordförande



Julia Möhlnhoff
Sekreterare

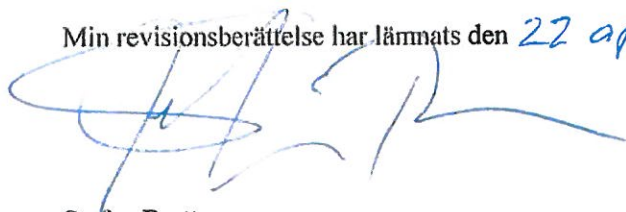
Birgitta Blumenthal
Ledamot



Kent Stahlén
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014



Stefan Bratt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Jägaren i Sundbyberg
Org.nr. 769618-3859

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jägaren i Sundbyberg för år 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 31 december 2013 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Jägaren i Sundbyberg för år 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

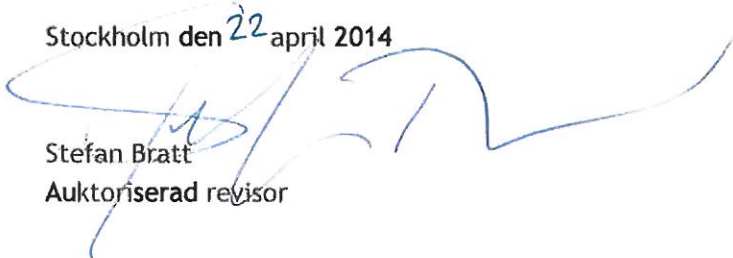
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

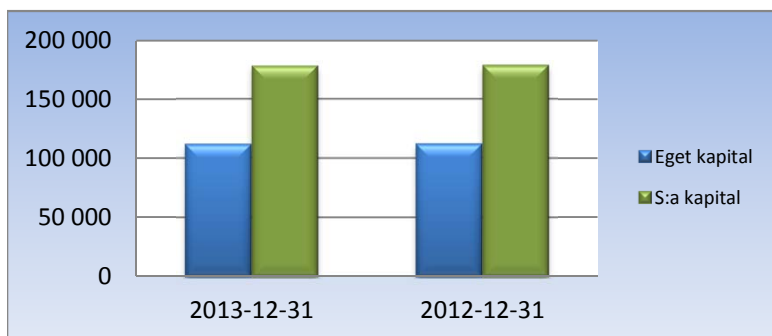
Stockholm den 22 april 2014



Stefan Bratt
Auktoriserad revisor

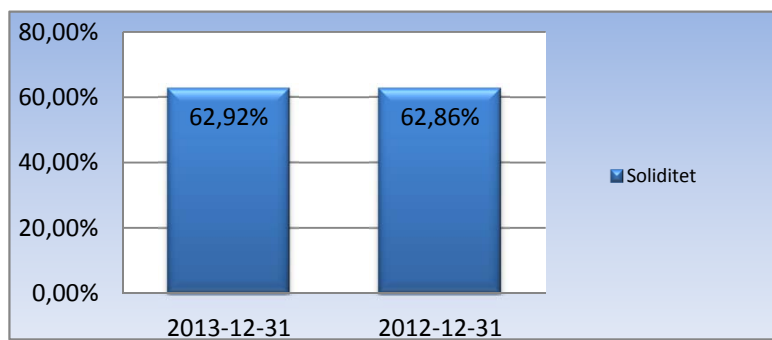
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

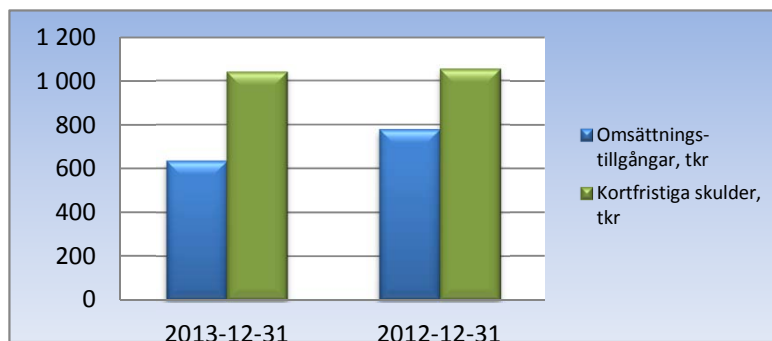


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

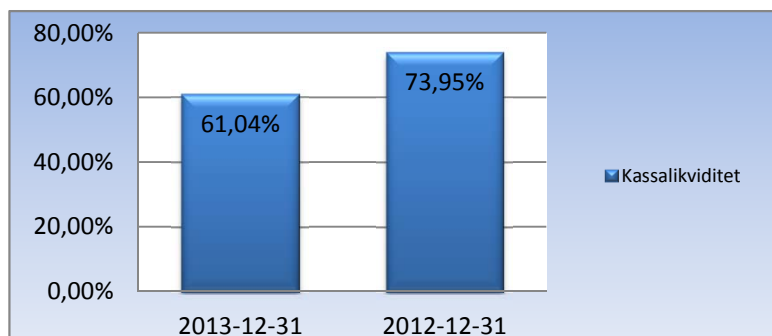


Kassalikviditet



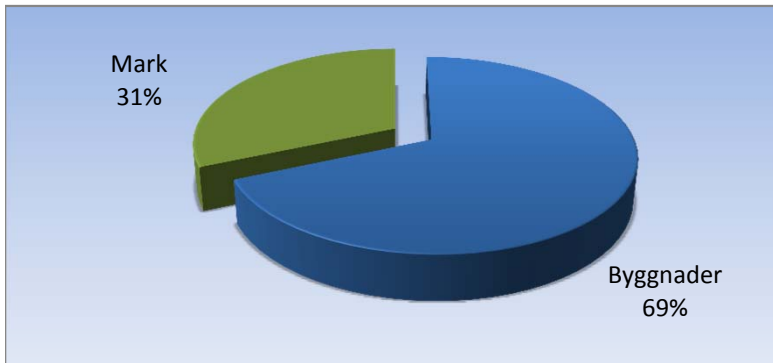
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

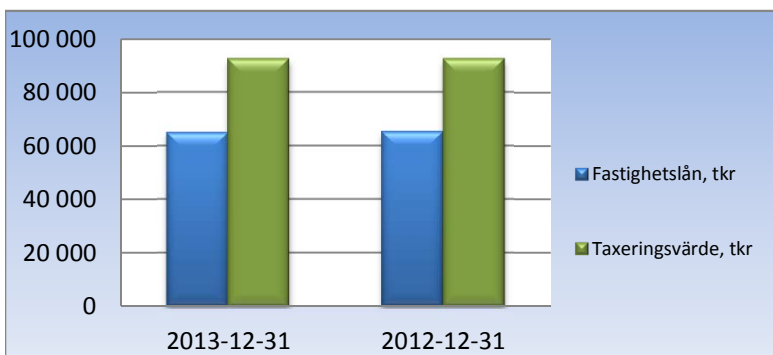
Taxeringsvärde



Kommentar

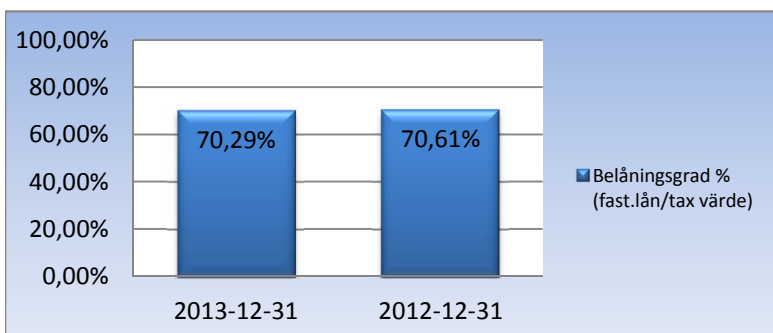
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

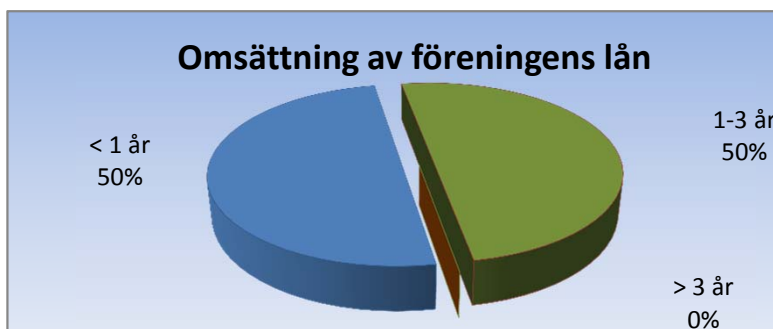


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj



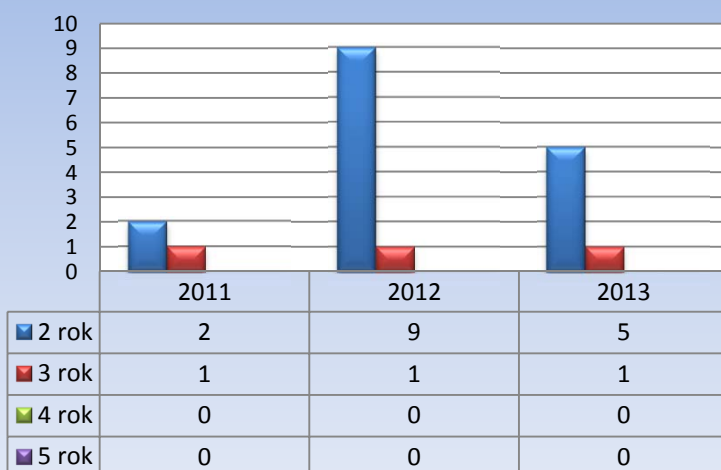
Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

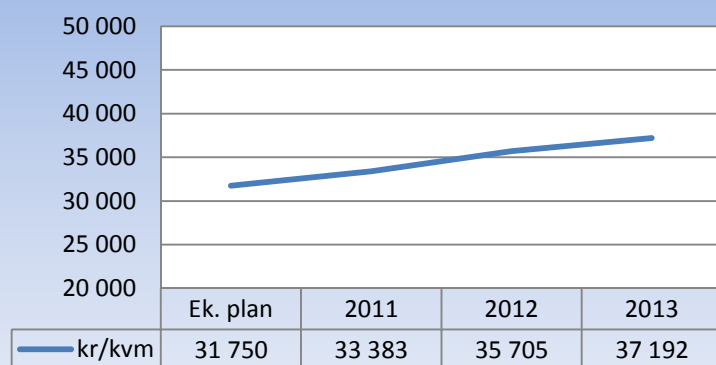
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Andrahandsuthyrning

Bakgrund

Riktlinjer behövs för andrahandsuthyrning i föreningen då det är styrelsens uppgift att ta ställning till/besluta gällande önskemål från bostadsrättsinnehavaren om att få hyra ut sin bostad.

Bostadsrättsinnehavaren måste kunna ges möjlighet att för en begränsad tid kunna få hyra ut sin bostad.

Saker händer i livet som man inte alltid kan förutse och som gör att ägaren för en begränsad tid måste byta bostadsort.

Förslag

Det övergripande målet med dessa riktlinjer är att föreningen i grunden önskar ha engagerade ägare som bor i föreningen och som på så vis kan bidra till en fortsatt välskött förening.

Styrelsen ska kunna göra en rättvis och likartad bedömning av dels vad anledningen till uthyrning är och längd på tidsperioden. Ägarna ska vara delaktiga i dessa principellt viktiga riktlinjer så att det blir enklare för styrelsen att ta beslut för att det finns riktlinjer i stadgarna att luta sig emot.

Giltiga skäl till att få hyra ut sin bostad:

- Studier på annan ort
- Arbete på annan ort
- Utlandstjänstgöring
- Fängelsevistelse
- Prova på samboförhållande
- Pga ålder /sjukdom behov av vistelse på vårdhem
- Hyra ut till sina barn
- Långresa

Andra handsuthyrning beviljas 6 månader i taget och max ett år.

Ansökan sker till styrelsen, beslut tas på närmaste styrelsemöte.

Beslut meddelas ägaren.

Konsekvenser

Konsekvensen av införandet av riktlinjer för andrahandsuthyrning i våra stadgar är att alla medlemmar ska känna till dessa och kan då tryggt planera sitt boende och liv med vetskap om vad det är som gäller i denna fråga.

Konsekvenserna för styrelsen är att det då kommer att bli enklare att bedöma inkomna önskemål om uthyrning då det finns tydliga riktlinjer inskrivna i stadgarna.

Konsekvenser utan riktlinjer blir att besluten kan bli godtyckliga, varierar över tid och med vilka som sitter i styrelsen vid det aktuella tillfället

Projektbeteckning

Motion från Birgitta Blumenthal

Förening

Brf Jägaren i Sundbyberg

Yrkande

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar vi på att årsmötet beslutar att:
Riktlinjerna enl ovan för andrahandsuthyrning skrivs in i Brf Jägarens stadgar.

Styrelsens förslag

Styrelsen yrkar bifall på motionen.

Grilla på balkongen

Bakgrund

Flera bostadsrättsinnehavare grillade på sina balkonger förra sommaren.

Vi bor högst upp och när någon av grannarna på våningarna under grillar så kommer det in rök och matos både på balkongen och in i lägenheten vilket vi upplever som störande. Fina sommardagar/kvällar vill man gärna ha balkongdörren öppen.

Förslag

Att föreningen skriver in i sina stadgar att grillning på balkong inte är tillåtet. Alla skall kunna vistas och trivas på sin balkong.

Konsekvenser

Tar man del av information som finns på t.ex. Fastighetsägarnas eller Brandskyddsföreningens hemsida framgår det tydligt att det inte är fritt fram att grilla på sin balkong även om fastighetsägaren/föreningen inte har ett förbud. Man skall alltid ta hänsyn till sina grannar så att de inte störs.

Yrkande

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar vi på att årsmötet beslutar att skriva in föreningens stadgar att det inte är tillåtet att grilla på balkongen.

Styrelsens förslag

Styrelsens förslag är att årsstämman ska rekommendera att föreningsmedlemmar endast ska använda sig av elgrill eller gasolgrill samt att man tar hänsyn till sina grannar i så stor utsträckning som möjligt.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

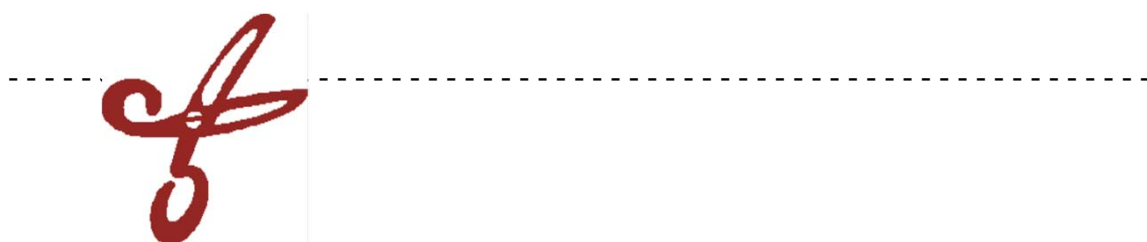
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

Brf Jägaren i Sundbyberg
Org. nr. 769618-3859