

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jägaren 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jägaren 16	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

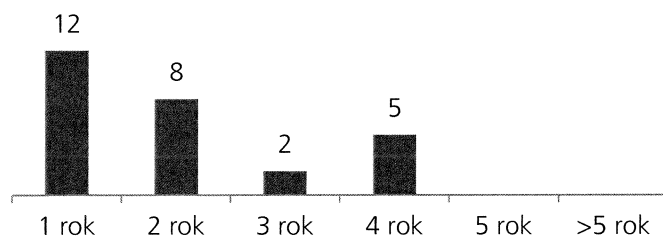
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 415 m², varav 1 873 m² utgör lägenhetsyta och 542 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	507 m ²	2016-09-31
Frisör	35 m ²	2014-09-01

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takmålning	2014	Klart
Fastigheten ansluten till Stokabs fibernät	2012	Klart
OVK	2010 - 2012	Klart
Nya balkonger	2008	Senaste balkongen byggd på 1 våning
Renovering och ommålning trappuppgångar	2007	Klart
Omläggning av tak	2005 - 2006	Ommålning samt renovering
Rörstambyte	2002	Klart
Elstambyte	2002	Klart
Tvättstuga	2002	Klart

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll/byte av termostater på radiatorer	2013	
Dragning av fiber upp i lägenheterna	2013	
Renovering av trapphus	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabeltv	Com Hem AB
Fastighetsservice	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband fiber	Ownit

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Lars Göran Åsén	Ordförande
Kairit Papp	Sekreterare
Zheng Zheng	Kassör
Torbjörn Sven Gyllensvan	Ledamot

Marc Gabriel A Schoenahl Pedersén	Suppleant
Björn Thomas Eriksson	Suppleant
Jenny Maria Keisu	Suppleant
Claes Jörgen Einar Lindhé	Revisorssuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Thomas Eriksson, Lars Göran Åsén, Jenny Maria Keisu och Marc Gabriel A Schoenahl Pedersén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Claes Ulfsparre	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Fredrik Nilsson	Sammanställande
Jörgen Linde	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 har Stockholms stad via Stokab försett fastigheten med fiberkabel för bland annat internetanslutning. Under 2013 har föreningen dragit upp fiberanslutning till lägenheterna i fastigheten. Ownit ansvarar för internettjänst i huset, som ingår i månadsavgiften.

Föreningen har målat om taket.

Föreningen tecknade under året ett nytt hyresavtal med restauranglokalen efter hyresgäst bytts till Vocoder AB från Limerick i Stockholm AB. Lokalhyran har höjts med 30 % mot att öppettider förlängs till 01.00.

Föreningen har drivit stämningsprocess mot den entreprenör som byggt vindslägenheter i fastigheten. Föreningen har tidigare vunnit målet i tingsrätten och medgavs ersättning för hela det yrkade beloppet plus rättegångskostnader. Motparten har överklagat domen. Under 2013 har hovrätten fastställt föreningens rätt i tingsrätten. Föreningen har mottagit det yrkade beloppet plus rättegångskostnader under det gångna året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

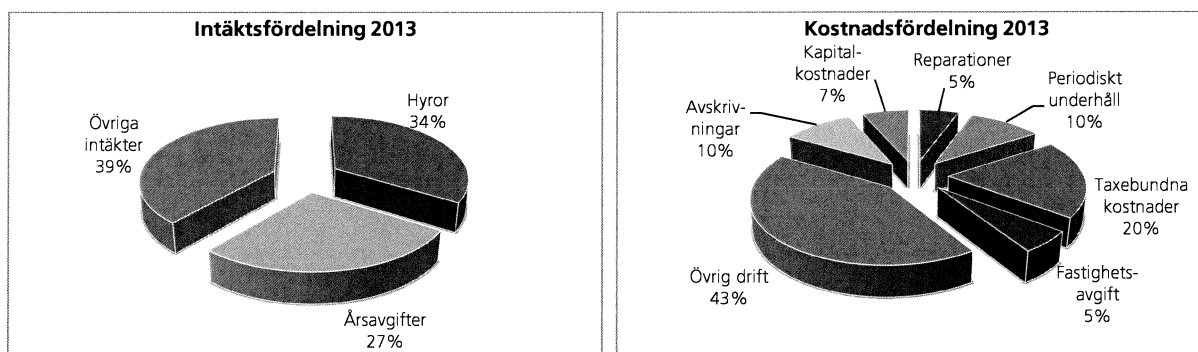
Efter verksamhetsårets slut har styrelsen beslutat att se över möjligheten att dels återbetala delar av de utstående lånen och dels att utföra följande eller delar av följande reparationer och underhåll:

- Byta ut låssystemen
- Upprustning av trapphus
- Se över värmesystem i huset
- Ljud- och värmeisolering av fönster
- Bättre sätt att nyttja gården

En balkonggrupp kommer att bildas för intresserade medlemmar.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 873 m² bostäder och 542 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	494	504	504	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 103	2 564	2 300	1 747
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 701	2 701	2 701	2 701
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	23	28
Värmekostnad/m ² totalyta	142	145	129	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	22	27	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	75	74	48

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	836 529
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-105 866
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 010
summa balanserat resultat	563 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	260 457
att i ny räkning överförs	824 110

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 064 209	2 334 250
Övriga rörelseintäkter		1 307 114	41 616
		3 371 323	2 375 866
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-128 898	-109 248
Reparationer		-139 125	-74 423
Periodiskt underhåll		-260 457	0
Taxebundna kostnader		-500 179	-491 505
Övriga driftskostnader		-286 855	-256 433
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-139 370	-120 115
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-561 392	-436 305
Personalkostnader		-105 272	-106 636
Avskrivningar		-252 797	-252 797
		-2 374 345	-1 847 462
RÖRELSERESULTAT		996 978	528 404
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 257	8 604
Räntekostnader		-167 706	-180 344
		-160 449	-171 740
ÅRETS RESULTAT		836 529	356 665

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	37 138 075	37 390 872
	37 138 075	37 390 872
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		
	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 140 875	37 393 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 055	0
Skattefordringar	0	35 776
Övriga fordringar	1 262	550 974
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	76 523	67 760
	82 840	654 510
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 995 960	359 056
SBC klientmedel i SHB	1 793 259	1 485 070
	3 789 219	1 844 126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 872 059	2 498 636
SUMMA TILLGÅNGAR	41 012 934	39 892 308

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 902 308	28 902 308
Upplåtelseavgifter		4 751 221	4 751 221
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 024 005	856 995
		34 677 534	34 510 524
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-272 876	-462 531
Årets resultat		836 529	356 665
		563 653	-105 866
SUMMA EGET KAPITAL		35 241 187	34 404 658
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 7	52 100	46 650
		52 100	46 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 058 922	5 058 922
		4 058 922	5 058 922
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	0
Leverantörsskulder		235 820	70 204
Skatteskulder		29 514	0
Övriga kortfristiga skulder		49 800	49 800
Upplupna kostnader	Not 9	256 176	195 793
Förutbetalda avgifter och hyror		89 415	66 281
		1 660 725	382 078
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 012 934	39 892 308
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	12 212 000	12 212 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsrenovering	6,6 %	6,6 %
Värmeslingor tak	10,0 %	10,0 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	924 446	944 468
Hysesintäkter	1 139 763	1 389 782
	2 064 209	2 334 250

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	33 861	32 594
Fastighetsskötsel beställning	0	6 846
Snöröjning/sandning	17 774	0
Städning entreprenad	39 997	38 180
Städning enligt beställning	2 375	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 010	10 070
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 625
Hissbesiktning	2 188	2 125
Serviceavtal	15 470	3 000
Förbrukningsmateriel	8 223	1 808
	128 898	109 248

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	4 698
Lokaler	0	30 201
Tvättstuga	7 154	255
Källare	12 213	0
Lås	21 390	1 857
VVS	61 851	13 499
Värmeanläggning/undercentral	27 659	0
Elinstallationer	0	2 829
Hiss	8 194	21 084
Skador/klotter/skadegörelse	664	0
	139 125	74 423
Periodiskt underhåll		
Installationer	70 457	0
VVS	143 750	0
Tak	46 250	0
	260 457	0
Taxebundna kostnader		
El	47 765	48 549
Värme	343 958	350 116
Vatten	64 306	53 039
Sophämtning/renhållning	33 735	28 014
Grovsopor	10 415	11 787
	500 179	491 505
Övriga driftskostnader		
Försäkring	46 256	41 965
Tomträttsavgäld	207 000	207 000
Kabel-TV	7 496	7 468
Bredband	26 103	0
	286 855	256 433
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 370	120 115
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	461 206	272 695
Inkassering avgift/hyra	16 400	5 400
Hysesförluster	500	0
Övriga förluster	0	42 000
Föreningskostnader	5 925	3 118
Förvaltningsarvode	64 212	60 841
Förvaltningsarvoden övriga	5 500	5 150
Administration	3 339	3 915
Konsultarvode	0	38 876
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 310	4 310
	561 392	436 305
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 2 fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
Sociala kostnader	25 272	26 636
	105 272	106 636

Avskrivningar		
Byggnad	196 111	196 111
Förbättringar	56 686	56 686
	252 797	252 797

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 374 345** **1 847 462**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 662 851	40 662 851
Utgående anskaffningsvärde	40 662 851	40 662 851

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 271 980	-3 019 183
Årets avskrivningar enligt plan	-252 797	-252 797
Utgående avskrivning enligt plan	-3 524 776	-3 271 980

Planenligt restvärde vid årets slut **37 138 075** **37 390 872**

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 600 000	20 203 000
Taxeringsvärde mark	29 070 000	27 123 000
	55 670 000	47 326 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	45 000 000	39 200 000
Lokaler	10 670 000	8 126 000
	55 670 000	47 326 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	16 059	14 137
Kabel-TV	1 874	1 873
Tomträttsavgäld	51 750	51 750
Bredband	3 645	0
Serviceavtal	3 195	0
	76 523	67 760

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 902 308	0	0	28 902 308
Upplåtelseavgifter	4 751 221	0	0	4 751 221
Fond för yttre underhåll	1 024 005	167 010	0	856 995
Summa bundet eget kapital	34 677 534	167 010	0	34 510 524
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-272 876	-167 010	356 665	-462 531
Årets resultat	836 529	836 529	-356 665	356 665
Summa fritt eget kapital	563 653	669 519	0	-105 866
Summa eget kapital	35 241 187	836 529	0	34 404 658

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	856 995	863 917
Reservering enligt stadgar	167 010	150 078
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-157 000
Vid årets slut	1 024 005	856 995

Not 7

Övriga fonder

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	46 650	40 650
årets avsättning	5 450	6 000
Vid årets slut	52 100	46 650

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,550 %	2 529 461	2 529 461	2015-04-15
Nordea Hypotek AB	2,520 %	2 529 461	2 529 461	2014-09-10
Summa skulder till kreditinstitut		5 058 922	5 058 922	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 000 000	0	
		4 058 922	5 058 922	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 058 922 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 586	8 436
Värme	33 270	46 010
Sophämtning	1 565	1 131
Arvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 000
Ränta	30 820	35 216
Grovsopor	700	0
Juristarvode	81 099	0
	256 176	195 793

STOCKHOLM den 20 / 5 2014



Lars Göran Åsén
Ordförande


Zheng Zheng
Kassör


Kairit Papp
Sekreterare


Torbjörn Sven Gyllensvan
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2014


Claes Ulfspärre
Intern revisor

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Jägaren 16

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Jägaren 16 räkenskaper för tiden 2013-01-01-2013-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den ²⁶19:e maj 2014



Claes Ulfspärre

Intern revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	944 500	924 446	944 500
Hyror lokaler	1 628 000	1 139 763	1 269 200
Värmeintäkter	47 400	43 375	47 200
Öresutjämnning	0	18	0
Övriga intäkter	0	1 263 721	10 800
	2 619 900	3 371 323	2 271 700
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-34 300	-33 861	-32 400
Fastighetskötsel beställning	-10 000	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-17 774	-40 000
Städning entreprenad	-40 700	-39 997	-39 000
Städning enligt beställning	0	-2 375	0
Mattvätt/Hyrmattor	-12 900	-9 010	-7 000
Hissbesiktning	-2 300	-2 188	-2 500
Serviceavtal	-3 100	-15 470	-3 100
Förbrukningsmateriel	-5 000	-8 223	-2 000
	-128 300	-128 898	-146 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-225 000	0	-275 000
Tvättstuga	0	-7 154	0
Källare	0	-12 213	0
Lås	0	-21 390	0
VVS	0	-61 851	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-27 659	0
Hiss	0	-8 194	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-664	0
	-225 000	-139 125	-275 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-150 000
Installationer	0	-70 457	0
VVS	0	-143 750	0
Tak	-286 000	-46 250	0
	-286 000	-260 457	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-54 700	-47 765	-50 000
Värme	-361 000	-343 958	-346 000
Vatten	-60 200	-64 306	-55 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-33 735	-30 000
Grovsopor	-10 000	-10 415	-10 000
	-520 900	-500 179	-491 000

BUDGET, fortsättning.	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 900	-46 256	-43 700
Tomträttsavgäld	-207 000	-207 000	-207 000
Kabel-TV	-7 600	-7 496	-7 600
Bredband	-45 000	-26 103	-25 000
	-308 500	-286 855	-283 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-139 600	-139 370	-119 600
	-139 600	-139 370	-119 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-461 206	0
Inkassering avgift/hyra	-8 000	-16 400	0
Hysesförluster	0	-500	0
Föreningskostnader	-7 000	-5 925	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-64 212	-63 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	-5 500	-1 500
Administration	-4 000	-3 339	-4 000
Konsultarvode	0	0	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 400	-4 310	-4 300
	-92 400	-561 392	-105 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-25 500	-25 272	-25 200
	-105 500	-105 272	-105 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-196 200	-196 111	-196 200
Förbättringar	-56 600	-56 686	-56 600
Inventarier	-16 400	0	0
	-269 200	-252 797	-252 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 075 400	-2 374 345	-1 928 700
RÖRELSERESULTAT	544 500	996 978	343 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	6 781	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	188	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	288	0
Låneräntor	-166 000	-167 155	-187 000
Övriga räntekostnader	0	-551	0
	-161 000	-160 449	-187 000
RESULTAT	383 500	836 529	156 000