

Brf Jägartorpet, Karlstad
Org nr 769610-8393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

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

2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelse

Åsa Alsing, ordförande

Göran Fransson, ledamot

Annika Dahlman, ledamot

Lisa Lindblad, ledamot

Morgan Biarded, suppleant

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 Fastighetservice. 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.

Målning av fasaden

Under sommarhalvåret 2013 har husen målats enligt det som bestämdes på årsstämman 2012. Målningen påbörjades i maj 2013 och avslutades under september månad 2013. Den slutgiltiga kostnaden beräknas hamna på 1,9 mkr, vilket ligger i linje med det som offererades.

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.

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

En hyreshöjning utfördes med 1% 140101 enligt beslut på årsstämman 2013.

Spolning av föreningens avlopp

Samtliga avlopp spolades rena av Rörinspektionen så vi sett att stopp i avloppen ökat.

Brevlådor och mattställ

Under verksamhetsåret har vi köpt in nya brevlådor till samtliga lägenheter. Vi har också köpt ett mattställ som monterats på baksidan av sophuset.

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 Fastighetservice AB om teknisk förvaltning. I övrigt agerar Göran Fransson som vår vice värd.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10(7) överlåtelser skett.

Målningsarbeten har utförts för 1162 250 kr som har aktiverats under byggnad. Underhållsarbeten har utförts för 87 203 kr, bla. Zinter Byggtreprenad AB för 30 000 kr, Värmlands Fastighetservice AB för 22 000 kr, Beijer Byggmaterial för 10 000 kr, Karlstad Byggaluminium för 6 000 kr.

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 39 500 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 2014-06-30	Amortering år 13/14
SBAB	3,05%	2017-09-04	10 928 026	42 348
SBAB	2,57%	2014-12-15	10 450 493	40 000
SBAB	3,45%	2014-08-22	7 462 500	0
SBAB	2,76%	2015-06-15	725 000	75 000

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.

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	87 411
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	794 677

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras
att i ny räkning överförs

46 366

748 311

794 677

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 842 442	1 808 108
Hysesintäkter p-platser		96 600	96 150
Eldebitering/avräkning		304 905	316 642
Summa nettoomsättning		2 243 947	2 220 900
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Arvode för teknisk förvaltning		-60 058	-71 698
Reparation och underhåll		-87 203	-37 638
El		-375 450	-429 365
Vatten och avlopp		-84 068	-82 696
Renhållning		-38 576	-65 107
Gemensamhetsanläggning		-67 320	-67 320
Snöröjning		-8 313	-15 662
Fastighetsförsäkring		-35 340	-32 719
Kabel-TV		-47 781	-63 359
Trädgårdskostnader		-1 873	-80
Installation skyddsutrustning		-4 760	-
Fastighetskatt		-21 780	-23 436
Övriga driftskostnader		-25 619	-8 334
Handverkstyg och redskap		-654	-1 189
Fastighetsskötsel		-6 799	-15 430
Telefon och porto		-451	-24
Övriga kostnader		-178	-3 799
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-866 223	-917 856
Övriga kostnader			
Styrelsearvode		-39 500	-45 249
Revisionsarvode		-8 125	-8 125
Arvode för ekonomisk förvaltning		-60 315	-58 380
Konsultarvoden/vattenskada		-7 992	-
Sociala avgifter		-19 530	-17 830
Administrationskostnader/kurs/styrelse		-8 324	-18 459
Summa övriga kostnader		-143 786	-148 043
Avskrivning	2	-231 000	-150 000
		-374 786	-298 043
Resultat före finansiella poster		1 002 938	1 005 001

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		24 941	35 499
Räntekostnader för fastighetslån		-940 468	-994 134
Summa resultat från finansiella investeringar		-915 527	-958 635
Resultat efter finansiella poster		87 411	46 366
Årets vinst		<u>87 411</u>	<u>46 366</u>

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2	46 060 669	45 129 419
Mark		4 872 825	4 872 825
		<hr/>	<hr/>
		50 933 494	50 002 244
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		50 933 494	50 002 244
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		10 737	8 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	93 073	93 595
		<hr/>	<hr/>
		103 810	101 999
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bankkonto fastränta		976 669	1 053 577
Bank		172 077	1 290 276
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 252 556	2 445 852
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		52 186 050	52 448 096
		<hr/>	<hr/>
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		731 366	685 000
		<hr/>	<hr/>
		21 481 366	21 435 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		707 266	707 266
Årets vinst		87 411	46 366
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		22 276 043	22 188 632
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		29 566 019	29 723 367
Summa långfristiga skulder		<u>29 566 019</u>	<u>29 723 367</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 355	264 179
Skatteskulder		3 488	6 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	276 145	265 616
Summa kortfristiga skulder		<u>343 988</u>	<u>536 097</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>52 186 050</u>	<u>52 448 096</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		30 650 000	30 650 000
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 fastigheter görs enligt plan.

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>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 489 425	46 327 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 489 425	46 327 175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 197 756	-1 047 756
Årets avskrivningar	-231 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 428 756	-1 197 756
Utgående restvärde enligt plan	<u>46 060 669</u>	<u>45 129 419</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	4 573 000	4 925 000
	<u>26 773 000</u>	<u>27 725 000</u>

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	27 952	31 382
Vatten	22 318	22 318
Samfällighet	16 380	16 380
Värmlands Fastighetservice	13 750	13 750
Tv	12 673	9 765
Summa	<u>93 073</u>	<u>93 595</u>

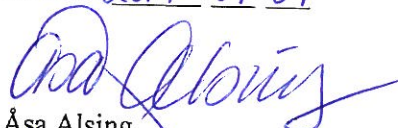
Not 4 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-07-01	20 059 700	690 300	685 500	707 266	46 366
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	46 366	-	-46 366
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	87 411
Eget kapital 2014-06-30	<u>20 059 700</u>	<u>690 300</u>	<u>731 866</u>	<u>707 266</u>	<u>87 411</u>

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Upplupna räntor	81 447	82 308
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	128 310	133 198
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	27 672	16 172
Upplupna sociala avgifter	8 689	5 078
El	16 027	20 860
Lön	-	8 000
Värmlands Fastighetservice	14 000	-
Summa	<u>276 145</u>	<u>265 616</u>

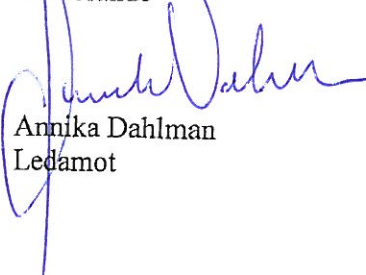
Karlstad 2014-09-04



Åsa Alsing
Ordförande



Göran Fransson
Ledamot



Annika Dahlman
Ledamot



Lisa Lindblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-09-05.



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 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 2014-06-30 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 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 revisionsd 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.

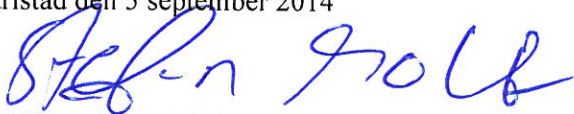
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 5 september 2014



Stefan Mott
Godkänd revisor