

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jaktvägen i Upplands Väsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Tobias Edström	Ledamot
Andreas Holm	Ledamot
Kalle Sahlin	Ledamot
Adriana Skyddad ID	Ledamot
Elisabeth Sörensen	Ledamot
Jimmy Vall	Ledamot

Fredrik Ellenius	Suppleant
Christina Nilsson	Suppleant
Björn Svantesson	Suppleant

Ersatt Agneta Berg

Ersatt Tommy Fjellström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Edström, Fredrik Ellenius, Adriana Skyddad ID, Björn Svantesson, Christina Nilsson och Jimmy Vall.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Davidsson
Johan Olander
Mattias Germundsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

BoRevision

Avgick 2014-11-20

Valberedning

Ricky Eriksson
Alexander Ryberg
Johan Wikström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-26. Med anledning av nya stadgar och införlivning tillbyggnader.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-10. Med anledning av nya stadgar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grimsta 5:42	1989	Upplands Väsby
Grimsta 5:634	1990	Upplands Väsby
Grimsta 5:635	1989	Upplands Väsby

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmepannor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 28 flerbostadshus.

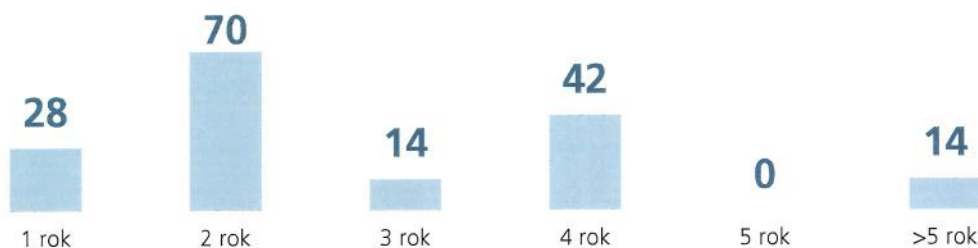
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 052 m², varav 12 254 m² utgör lägenhetsyta och 798 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 168 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Jaktvägen 1

Jaktvägen 26

Kommentar

Tvättstuga, styrelserum, förråd, undercentral, fastighetsskötarexp.

Tvättstuga, bastu, gästrum, föreningslokal, förråd.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förstärkning inbrädning vindar	2014	
Reparation rör på vindar	2014	
Reparation trasiga takpannor	2014	
Utbyte värmeväxlare	2014	Löpande varje år
Utbyte värmepannor	2014	Löpande varje år
Plåtfälsning vid behov på taken	2014	
Målning fasad Gård D	2014	
Målning fasad Gård A	2014	Slutförd
Ny sandlåda Gård G	2014	
Rengöring av tak Gård A och D	2014	
Byte armaturer gatubelysning	2014	
Målning förrädsdörrar	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering väggar soprum	2015	Med utökat brandskydd
Byte vindsluckor	2015	
Renovering rötskadade fasader	2015	
Fortsatt utbyte värmeväxlare	2015	Löpande varje år
Reparation gipsskivor vindar	2015	
Rengöring av trapp/balkongräcken	2015	Löpande varje år
Utbyte grovtvättmaskin	2015	Vid behov
Fortsatt utbyte värmepannor	2015	Löpande varje år
Byte belysning förråd och garage	2016	
Målning fasad Gård E	2016	Preliminärt
Målning fasad Gård B	2017	Preliminärt
Målning fasad Gård C	2018	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	SBC
Snöskottning	Renew Service AB
Lokalvård	Städenergi AB
Vattenförsörjning	Upplands Väsby Kommun
El	Eon samt Elverket Vallentuna
Försäkring Fastighet	Trygg Hansa
Ventilation	Driftia genom SBC
Värmepannor	Sven-Olovs El & VVS AB
Gräsklippning/sandupptagning	Lövhagen Mark & Trädgård
Trädfällning	Naturskog
Kabel-TV och bredband	ComHem
Renhållning	Sita
Sandficka	Leo Söderberg
Störningsjour	Securitas
Parkeringservice	RPS/Apcoa
Mobiltelefoni	Telia
Projektledning	NRE Management
Bevakning	Svensk Bevakningstjänst

Övrig information

I området bor många entreprenörer, leverantörer och egenföretagare. Styrelsen verkar för att involvera så många medlemmar som möjligt i driften av föreningen och uppmuntrar till nära samarbeten. I de fall det varit aktuellt att anlita medlemmar som leverantörer eller vid köp av närstående har styrelsen infört en särskild arbetsordning för att säkerställa föreningens ändamål.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat ändra avskrivningsplan från progressiv till linjär samt tillämpa regelverket K2 från och med räkenskapsåret 2014. Ändring till linjär avskrivning gör att föreningen redovisar en förlust och röda siffror för 2014. Ändring till K2 gör även att föreningens kostnader inte periodiseras som föregående år. Föreningen har de senaste 6 åren fått minskade räntekostnader med cirka 2 miljoner kronor. Detta är bakgrunden till sänkningen av årsavgifterna för 2015. Styrelsen har arbetat aktivt med att binda lån på långa löptider då ränteläget under 2013 och 2014 varit mycket lågt. Flerårsbudgeten ska uppdateras under 2015 och några fokusområden är avgifter, likviditet, räntekostnader och periodiskt underhåll. Byte till LED-belysning på lyktstolpar och omförhandling av el-avtal beräknas göra en besparing på cirka 100 000 kr/år i minskade elkostnader. Debitering av vatten har varit felaktig under en längre period varpå jämförelseposterna är missvisande. Utredning pågår.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

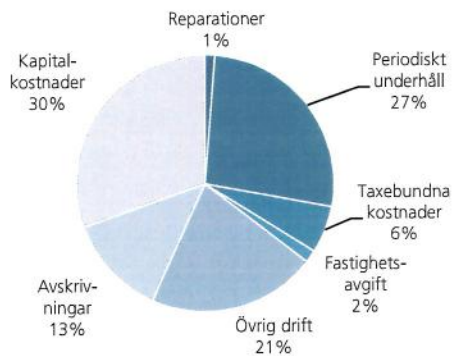
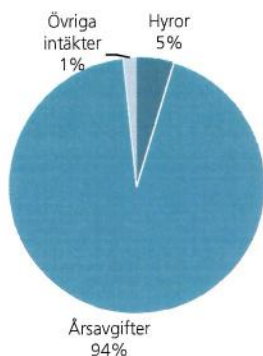
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 1 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 449 547	2 036 291
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	11 805 894	11 638 315
Finansiella intäkter	2 779	6 199
Minskning korta fordringar	71 859	30 341
Ökning av korta skulder	725 515	0
	12 606 048	11 674 855
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	7 876 618	5 038 624
Finansiella kostnader	4 238 451	4 742 604
Investeringar i fastigheten	0	559 367
Minskning av föreningens lån	579 578	1 380 207
Minskning av korta skulder	0	540 797
	12 694 647	12 261 598
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 360 948	1 449 547
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-88 599	-586 743

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



[Handwritten signatures and initials]

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vid två extra föreningsstämmor beslöts att införa nya stadgar för föreningen. Bolagsverket registrerade dessa 2014-12-17 och är från det datumet gällande. Kostnader för extra föreningsstämmor och beredning av ärendet för nya stadgar redovisas i huvudsak under föreningskostnader i resultaträkningen.

I samband med införandet av nya stadgar beslöt föreningsstämman även att byta namn på föreningen. Bolagsverket registrerade namnändringen 2014-12-17 och föreningens firma heter nu Bostadsrättsföreningen Jaktvägen i Upplands Väsby. Tidigare namn var Bostadsrättsföreningen Skogsvägen i Upplands Väsby.

Styrelsen har gjort en kartläggning av föreningens status och skick på olika områden. Totalt identifierades ett 40-tal punkter på förbättringar som borde genomföras. Eftersom arbetsinsatsen skulle motsvarande cirka 1 200 timmar beslöt styrelsen starta ett separat projekt. För genomförande beslöt styrelsen ta in extern hjälp då det inte var rimligt att styrelseledamöter på sin fritid ska driva och genomföra ett projekt av den storleksordningen. Några av de viktigaste leveranserna från projektet är reglering av tillbyggnader, ekonomisk- och teknisk status, uppdatering av processer, styrelsehandbok, ordningsregler, regler för tillbyggnader, genomgång av avtal, omförhandling av avtal, nya stadgar och förbättringar inom IT med bl.a. webbökning av tvättstugor. Förberedelser och utredningar har pågått under 2014 men det mesta av projektets leveranser sker under vintern/våren 2015. Projektet beräknas hitta åtgärder som kan spara cirka 500 000 kr per år vilket skulle göra att återbetalningstiden för investeringen blir mycket kort och därefter ger vinst. Denna vinst kan t.ex. användas för att sänka årsavgifter och/eller amortera ner lån. Kostnader för projektet redovisas i huvudsak under konsultarvode i resultaträkningen.

Styrelsens arbete och resultat från projektet har gjort att föreningen nu har status "SBC godkänd". Styrelsen har genomgått SBC Boendeindikator som är en genomgång med utgångspunkt i tre kärnområden; fastighet, förvaltning och boendemiljö. Föreningen analyseras noga utifrån en mängd förutbestämda parametrar som SBC enligt erfarenhet vet är viktiga i en bostadsrättsförening. Resultatet av analysen ger styrelsen en bra grund för det framtida styrelsearbetet för en välmående förening respektive fastighet. Syftet är att dokumentera förbättringspotential och vid godkännande få en "kvalitetsstämpel". En välskött förening är viktigt för såväl befintliga medlemmar och nya spekulanter samt för värdet på bostadsrätterna.

Under perioden 2004 - 2014 har 14 bostadsrättshavare med 4 rum och kök byggt ut sina bostadsrätter med 25 kvm varav 16 kvm boarea. Dessa tillbyggnader har inte reglerats på ett korrekt sätt och revisorerna har vid flertalet tillfällen, senast i revisionen för räkenskapsåret 2013, anmärkt på att en korrekt reglering måste ske. Styrelsen har under 2014 utfört en omfattande utredning med expert- och juridisk hjälp från bl.a. Bostadsrätterna och SBC. Samtliga tillbyggnader är nu reglerade och har införlivats som en del av bostadsrätten genom en tilläggsupplåtelse där separat avtal tecknats med alla bostadsrättshavare. Ärendet är nu avslutat och tillskjutna insatskapital är redovisade under bundet eget kapital i balansräkningen och en ny fastighetsdeklaration ska lämnas in. Kostnader i samband med utredning och införlivning redovisas i huvudsak under juridiska åtgärder i resultaträkningen.

Händelser efter året

Pågående projekt kommer avslutas i maj och innan dess ska bl.a. styrelsehandbok, ordningsregler, regler för tillbyggnader, genomgång av avtal, omförhandling av avtal och förbättringar inom IT med bl.a. webbökning av tvättstugor vara levererat.

Föreningens bostadsrättsregister kommer justeras med anledning av nya insatser i samband med införlivning av tillbyggnader. De nya insatserna gör att andelstal och föreningens totala årsavgifter fördelas om för samtliga bostadsrätter. I samband med införlivning av tillbyggnader kommer föreningens bostadsrättsyta justeras vilket sker under 2015 i samband med ny fastighetsdeklaration.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 168 st
Överlåtelser under året: 27 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 215
Förändring från föregående år: +1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	903	894	886	885
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 940	8 987	9 100	9 200
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	49	29	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	325	363	404	441
Soliditet (%)	14	15	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 076	1 486	1 235	500
Nettoomsättning (tkr)	11 801	11 638	11 510	11 530

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 254 m² bostäder och 798 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 075 925
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	464 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 629 325
summa ansamlad förlust	-3 240 391

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

3 707 746
467 355

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	11 615 076	11 461 314
Övriga rörelseintäkter	Not 2	190 818	177 001
		11 805 894	11 638 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-4 403 458	-2 068 585
Driftkostnader	Not 4	-1 453 086	-1 818 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 804 207	-956 567
Personalkostnader	Not 6	-215 867	-194 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 769 530	-376 853
		-9 646 148	-5 415 477
RÖRELSERESULTAT		2 159 747	6 222 839
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 779	6 199
Räntekostnader		-4 238 451	-4 742 604
		-4 235 672	-4 736 405
ÅRETS RESULTAT		-2 075 925	1 486 433

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	128 426 859	129 910 607
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		128 426 859	129 910 607
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 426 859	129 910 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		20 835	20 975
SBC Klientmedel i SHB		1 359 573	0
Övriga fordringar		26 318	39 267
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	58 770
		1 406 726	119 012
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 375	94 702
SBC klientmedel i SHB		0	1 354 845
		1 375	1 449 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 408 101	1 568 559
SUMMA TILLGÅNGAR		129 834 961	131 479 166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 114 854	15 829 072
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 075 724	4 456 547
		21 190 578	20 285 619
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		-1 164 466	0
Ansamlad förlust		0	-2 031 722
Årets resultat		-2 075 925	1 486 433
		-3 240 391	-545 289
SUMMA EGET KAPITAL		17 950 187	19 740 330
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		0	13 140
		0	13 140
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	108 589 718	109 302 404
		108 589 718	109 302 404
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	960 000	826 892
Leverantörsskulder		710 148	341 759
Skatteskulder		18 587	0
Övriga kortfristiga skulder		78 855	58 605
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 527 465	1 196 036
		3 295 055	2 423 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 834 961	131 479 166
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	127 149 000	127 149 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år linjär avskrivning	100 år progressiv avskrivning
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	5 år	5 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	11 062 136	10 959 809
	Hyror parkering	364 980	330 345
	Hyror garage	187 960	171 161
		11 615 076	11 461 314

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Gemensamhetslokal	4 030	15 750
	Trappstädning-/Städavgifter	0	1 500
	Parkering	172 313	146 198
	Gästlägenhet	9 500	0
	Öresutjämning	221	10
	Övriga intäkter	4 754	13 543
		190 818	177 001

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	148 786
	Fastighetsskötsel beställning	54 230	100 159
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 938	53 644
	Snöröjning/sandning	280 271	347 452
	Städning entreprenad	44 842	65 860
	Städning enligt beställning	0	21 734
	Myndighetstillsyn	0	9 275
	Bevakning	39 208	21 193
	Gemensamma utrymmen	2 174	0
	Gård	26 830	18 411
	Förbrukningsmateriel	14 563	50 920
	Störningsjour och larm	7 775	0
	Brandskydd	8 898	8 481
	Fordon	65	2 208
		527 793	848 123
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 468	663
	Gemensamma utrymmen	3 944	7 020
	Tvättstuga	7 476	19 065
	VVS	5 054	54 638
	Värmeanläggning/undercentral	19 416	8 313
	Ventilation	23 243	60 328
	Elinstallationer	0	20 977
	Fönster	698	0
	Balkonger/altaner	0	7 252
	Mark/gård/utemiljö	27 056	0
	Garage/parkering	7 628	0
	Vattenskada	69 936	32 059
		167 918	210 314
	Periodiskt underhåll		
	Vind	78 488	0
	Värmeanläggning	40 000	240 000
	Ventilation	217 800	66 313
	Huskropp utvändigt	187 500	0
	Tak	253 625	0
	Fasad	2 282 458	603 685
	Mark/gård/utemiljö	647 876	100 150
		3 707 747	1 010 148
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	4 403 458	2 068 585

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	278 565	391 252
	Vatten	152 584	641 511
	Sophämtning/renhållning	355 644	321 544
	Grovsopor	51 288	35 795
		838 081	1 390 101
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	251 211	96 247
	Kabel-TV	135 773	106 059
	Bredband	6 825	6 219
		393 809	208 525
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	221 196	220 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 453 086	1 818 646

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Medlemsinformation	3 501	0
	Tele och datakommunikation	3 259	1 584
	Juridiska åtgärder	177 875	13 750
	Inkassering avgift/hyra	17 925	39 563
	Hysesförluster	0	26
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	15 625
	Föreningskostnader	114 052	16 687
	Styrelseomkostnader	4 308	1 698
	Fritids och Trivselkostnader	4 388	16 798
	Studieverksamhet	0	1 063
	Förvaltningsarvode	848 098	679 192
	Förvaltningsarvoden övriga	93 152	62 104
	Administration	31 746	35 037
	Korttidsinventarier	8 113	16 858
	Konsultarvode	476 250	48 222
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 540	8 360
		1 804 207	956 567

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	164 500	148 367
	Sociala kostnader	51 367	46 460
		215 867	194 827

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 657 657	376 853
	Förbättringar	111 873	0
		1 769 530	376 853

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 517 642	141 958 275
	Nyanskaffningar	285 782	559 367
	Utgående anskaffningsvärde	142 803 424	142 517 642
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 607 035	-12 230 182
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 769 530	-376 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 376 565	-12 607 035
	Planenligt restvärde vid årets slut	128 426 859	129 910 607
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 689 665	5 689 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 030 000	91 030 000
	Taxeringsvärde mark	28 844 000	28 844 000
		119 874 000	119 874 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 200 000	118 200 000
	Lokaler	1 674 000	1 674 000
		119 874 000	119 874 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 531	110 531
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 531	110 531
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 531	-110 531
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 531	-110 531
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Kabel-TV	0	27 090
	Övrigt	0	0
	Bredband	0	240
	Bevakning	0	8 471
	Upplupna intäkter	0	22 969
		0	58 770

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 114 854	285 782	0	15 829 072
Fond för yttre underhåll	5 075 724	1 629 325	-1 010 148	4 456 547
S:a bundet eget kapital	21 190 578	1 915 107	-1 010 148	20 285 619
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	-1 164 466	-1 629 325	464 859	0
Ansamlad förlust	0	0	2 031 722	-2 031 722
Årets resultat	-2 075 925	-2 075 925	-1 486 433	1 486 433
S:a ansamlad förlust	-3 240 391	-3 705 250	1 010 148	-545 289
S:a eget kapital	17 950 187	-1 790 143	0	19 740 330

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	4 456 547	3 627 972
Reservering enligt stadgar	1 629 325	1 629 325
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-1 010 148	-800 750
Vid årets slut	5 075 724	4 456 547

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,940 %	4 261 585	4 270 225	2015-03-30
Handelsbanken	3,050 %	8 026 162	8 042 848	2015-10-30
Handelsbanken	3,240 %	18 714 429	18 722 791	2019-03-01
Handelsbanken	2,980 %	6 549 378	6 555 983	2016-06-01
Handelsbanken	3,580 %	8 937 669	8 946 616	2022-06-01
Handelsbanken	3,910 %	9 391 209	9 400 633	2018-09-01
Handelsbanken	5,750 %	9 069 472	9 399 392	2016-09-01
Handelsbanken	5,670 %	6 491 066	6 617 684	2018-09-01
Handelsbanken	2,680 %	6 607 169	6 613 783	2022-12-01
Handelsbanken	4,820 %	4 570 000	4 575 000	2015-07-30
Handelsbanken	3,690 %	4 570 400	4 575 000	2018-07-30
Handelsbanken	2,370 %	3 334 282	3 344 314	2016-03-30
Handelsbanken	3,450 %	19 026 897	19 065 027	2017-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		109 549 718	110 129 296	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-960 000	-826 892	
		108 589 718	109 302 404	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 758 718 kr.

Not 14	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	0	4 638
	El	0	43 917
	Sophämtning	0	6 780
	Extern revisor	0	16 000
	Ränta	277 386	357 425
	Vattenskada	22 000	0
	Fasad	435 000	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	793 079	767 276
		1 527 465	1 196 036

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 17 / 3 2015



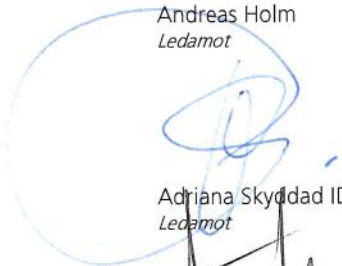
Tobias Edström
Ledamot



Andreas Holm
Ledamot



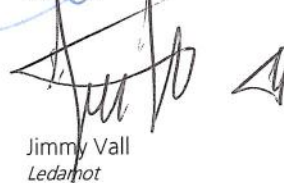
Kalle Sahlin
Ledamot



Adriana Skyddad ID
Ledamot

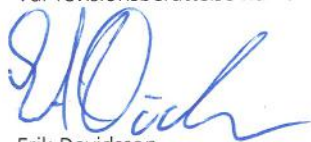


Elisabeth Sörensen
Ledamot



Jimmy Vall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2015



Erik Davidsson
Extern revisor



Johan Olander
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jaktvägen i Upplands Väsby, org.nr. 716419-8470

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jaktvägen i Upplands Väsby för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Jaktvägen i Upplands Väsby för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19/3 2015


Johan Olander
Av föreningen vald
revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB