

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAGAREN

ESKADERVÄGEN 11-14
NÄSBYPARK

Årsredovisning

för

Brf Jagaren

716000-0423

Räkenskapsåret

2015



Handwritten signature or initials

Styrelsen för Brf Jagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-30.

Föreningens fastighet, Jagaren 1 bebyggdes 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 101 lägenheter och 4 lokaler. Samtliga är bostadsrätter. Fastighetens totala lägenhetsyta utgör 9 296 kvm för bostäder och 332 kvm för lokaler, totalt 9 628 kvm varav underlag för debitering av bränsletillägg 9 502 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
35 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
29 st 4 rum och kök
26 st 5 rum och kök
4 st 6 rum och kök
4 st 7 rum och kök
4 st lokaler

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-22 bestått av:

Ordinarie	Chris Kjellberg	Ordförande
	Karl-Erik Lundahl	Vice ordförande
	Sara Cedell	Kassör
	Lise Hagen Porry	Sekreterare
	Håkan Gillberg	Ledamot
	Joachim Loberg	Ledamot

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad revisor
	Gunilla Persson	Föreningsvald revisor
Suppleant	Thomas Daae	Auktoriserad revisor
	Gerd Thuresson	Föreningsvald revisorssuppleant
Valberedning	Christina Sjöberg	T.o.m. 2015-09-14
	Inger Björkman	Sammanställande
	Helena Nordin Laar	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
En extra föreningsstämma skedde 2015-09-14 p g a stadgeändring.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighets och markskötseln har handhåfts av FSS Fastighetsservice AB och städningen av Rentec fastighetsservice AB. Markskötsel har utförts av Bokdahls Trädgårdsanläggningar AB Täby, och snöröjningen har skötts av HSB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2012 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).
Radonmätning har skett 2009. Resultat 30 - 90 becere/bostadsyta

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under verksamhetsåret 2015

Projektet att byta till nya modernare hissar i alla uppgångarna färdigupphandlades i december 2014. Arbetet påbörjades i maj månad 2015 med uppgång 18 och 20 samt i augusti i uppgångarna 22 och 24. Arbetet och installationen avslutades i oktober. Vissa slutkompletteringar har fortlöpande skett. Slutlig besiktning av hissarna sker under våren 2016, därefter skall slutbetalning ske till Kone AB.

Fastighetslånen är flyttade från Swedbank till Svenska Handelsbanken i Näsby Park, som slutligen erbjöd de förmånligaste villkoren.

Installation är utförd av BWT (Bauer Water Tecnology) ett system som rengör och förbättrar



flödet/cirkulationen av ledningsvatten i våra värmesystem och därmed också bidrar till sparad energikostnad.

En trädgårdsgrupp har bildats bland medlemmarna som skall framverka förslag till våra planteringar och underhåll.

Parkeringen fungerar väl och avtalet med familjehotellet och nattparkeringen utgör även den kölista till våra egna parkeringsplatser utmed Eskadervägen. Vartefter en avflyttning sker och den som innehar p-tillstånd (att återlämnas) flyttas man framåt i kölistan.

Styrelsen har under året arbetat och utvecklat vårt data/IT system, förbättrat och säkerställt föreningens medlemsregister. Ökad tillgänglighet och säker förvaring av all information. Tillgänglighet till ISS löpande information om föreningens ekonomiska ställning och samtlig medlemsinformation sker genom enkel inloggning i ISS system "Portalen".

Vinterunderhåll och snöröjningen har även denna vinter skötts av HSB. Ett samarbetsavtal med samtliga föreningarna och HSB utmed Eskadervägen har ingåtts.

Den traditionella jullunchen var uppskattad och välsmakande. Stor uppslutning och trevlig samvaro.

Medlemsinformation

Under perioden har 17 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

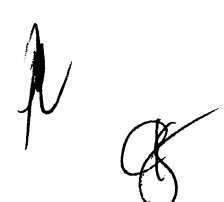
Föreningen har rätt att enligt stadgarna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning efter beslut i styrelsen.

Föreningen hade vid årets början 137 medlemmar, tillkommande 17, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 138 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 739	952	395	-116
Balansomslutning tkr	25 688	27 447	26 727	27 347
Rörelsemarginal (%)	-26	29	22	13
Soliditet (%)	22	27	24	22



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 332 902
årets förlust	-1 738 686
	-405 784

behandlas så att

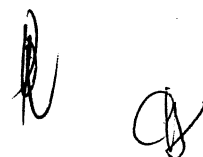
Till yttre reparationsfond överföres	700 000
--------------------------------------	---------

Ianspråkstagande ur yttre rep.fond- hissunderhåll	-3 058 957
---	------------

i ny räkning överföres	1 953 173
------------------------	-----------

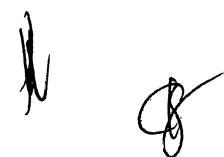
	-405 784
--	-----------------

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 327 291	5 226 256
Övriga rörelseintäkter		195 902	80 946
Summa rörelseintäkter		5 523 193	5 307 202
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 646 172	-2 654 621
Övriga externa kostnader	5	-403 997	-227 024
Personalkostnader	6	-265 069	-283 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 783	-610 144
Summa rörelsekostnader		-6 907 021	-3 774 908
Rörelseresultat		-1 383 828	1 532 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 442	7 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 300	-587 112
Summa finansiella poster		-354 858	-579 885
Resultat efter finansiella poster		-1 738 686	952 409
Resultat före skatt		-1 738 686	952 409
Årets resultat		-1 738 686	952 409

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 845 970	24 421 393
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	16 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 845 970	24 437 393
Summa anläggningstillgångar		23 845 970	24 437 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		-3 756	8 644
Övriga fordringar	9	1 606 928	2 925 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 688	71 330
Summa kortfristiga fordringar		1 720 860	3 005 930
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		121 273	3 319
Summa kassa och bank		121 273	3 319
Summa omsättningstillgångar		1 842 133	3 009 249
SUMMA TILLGÅNGAR		25 688 103	27 446 642



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 878 600	1 878 600
Yttre reparationsfond		4 239 944	3 539 944
Summa bundet eget kapital		6 118 544	5 418 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 332 902	1 080 493
Årets resultat		-1 738 686	952 409
Summa fritt eget kapital		-405 784	2 032 902
Summa eget kapital		5 712 760	7 451 446
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	19 200 000	18 732 222
Summa långfristiga skulder		19 200 000	18 732 222
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	400 000
Leverantörsskulder		192 253	121 060
Övriga skulder	13	69 558	38 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	513 532	703 440
Summa kortfristiga skulder		775 343	1 262 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 688 103	27 446 642
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 826 000	25 826 000
Summa ställda säkerheter		25 826 000	25 826 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman och omförelse görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	ca 15 år
Markanläggningar	4 %
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

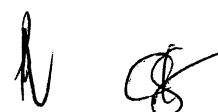
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	169 221	82 831
Hysesintäkter övriga	72 791	73 991
Årsavgifter bostäder	3 899 216	3 899 216
Arrendeavg skylv	41 164	38 987
Kabel-TV / Internet	141 120	139 020
Hysesbortfall ./.	-362	-1 710
Debiterade avgifter uppvärmning	811 097	801 577
Ersättning FSS	158 148	50 716
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 146	27 325
Årsavgifter lokaler	191 844	191 844
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	1 200	500
Övriga ersättningar och intäkter moms	1 239	0
Inkasso/avhysning	1 260	1 080
Intäkt fakt/krav avgift	2 110	1 200
Vidarefakturering externt ej momspliktigt	0	625
	5 523 194	5 307 202

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	301 428	191 779
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 094 203	203 758
	3 395 631	395 537

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	415 745	386 489
Besiktning / Serviceavtal	24 676	21 608
Yttre skötsel / Snöröjning	106 983	101 543
Fastighetsel	148 494	153 028
Uppvärmning	824 376	815 498
Vatten	180 308	137 161
Sophämtning	176 562	153 723
Fastighetsförsäkring	83 410	81 238
Avgälder, arrenden och avgifter	0	52 607
Kabel-TV / Internet	144 756	213 559
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	145 230	142 630
	2 250 540	2 259 084



Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	64 196	79 633
Revisionsarvode	19 250	22 250
Förvaltningsarvode	93 542	86 392
Övriga externa tjänster/kostnader	16 821	8 195
Övriga förbrukningsinventarier/material	38 774	17 409
Hyra för garage	165 075	0
Möteskostnad stämma	6 338	13 146
	403 996	227 025

Not 6 Personalkostnader/styrelsearvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	136 668	134 517
Mötesarvoden	68 650	73 750
Särskild löneskatt	0	38 454
Lön övriga	9 100	0
Bilersättning	1 230	314
Sociala avgifter	49 422	36 085
	265 070	283 120

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	32 534 034	32 534 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 534 034	32 534 034
Ingående avskrivningar	-8 906 401	-8 325 418
Årets avskrivningar	-580 983	-580 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 487 384	-8 906 401
Markanläggning + värmeinstallation	515 400	515 400
Ingående avskrivning	-325 920	-331 480
Årets avskrivningar	-27 160	-27 160
Utgående ackumulerade uppskrivningar	162 320	156 760
Utgående redovisat värde	23 208 970	23 784 393
Taxeringsvärden byggnader	71 555 000	71 555 000
Taxeringsvärden mark	48 538 000	48 538 000
	120 093 000	120 093 000
Bokfört värde byggnader	23 208 970	23 784 393
Bokfört värde mark	637 000	637 000
	23 845 970	24 421 393

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 267	291 267
Omklassificeringar	-16 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 267	291 267
Ingående avskrivningar	-275 267	-256 906
Årets avskrivningar	0	-18 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 267	-275 267
Utgående redovisat värde	0	16 000

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 421	1 296
Skattefordringar	6 438	9 038
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 599 069	2 915 622
	1 606 928	2 925 956

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 160	28 018
Förutbetald kabel-TV	33 881	33 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 647	9 431
	117 688	71 330

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	558 814	1 319 786	3 539 944	1 080 493	952 409
Föreg års resultat			700 000	252 409	-952 409
Årets resultat					-1 738 686
Belopp vid årets utgång	558 814	1 319 786	4 239 944	1 332 902	-1 738 686

N 8

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Statshypotek	1,960%	2025-03-30	14 000 000	
Statshypotek	1,700%	2023-03-30	4 000 000	
Statshypotek	0,850%	2018-03-30	1 200 000	
Swedbank				1 774 722
Swedbank				3 982 500
Swedbank				4 700 000
Swedbank				5 000 000
Swedbank				3 675 000
Kortfristig del lån				-400 000
			19 200 000	18 732 222

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	37 638	38 469
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	31 921	5
	69 559	38 474

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

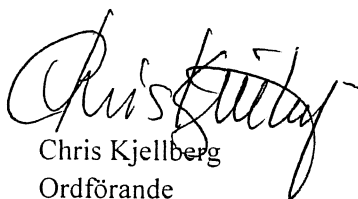
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	38 454	124 348
Upplupna sociala avgifter	0	26 520
Upplupna räntekostnader	0	74 378
Förskottsbetalda hyror och avgifter	276 403	257 004
Periodiserade hyresintäkter	24 699	24 726
Upplupna uppvärmningskostnader	108 898	132 875
Upplupna elavgifter	16 848	18 832
Upplupna renhållningsavgifter	17 309	12 142
Upplupna reparationer och underhåll	11 402	2 047
Beräknat arvode för revision	16 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 519	9 568
Upplupna räntekostnader	0	0
	513 532	703 440

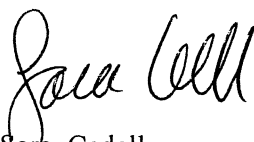
Täby 2016-03-³⁰~~2015~~ -



Karl-Erik Lundahl



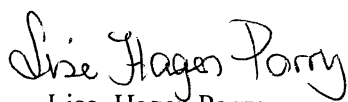
Chris Kjellberg
Ordförande



Sara Cedell



Joachim Loberg

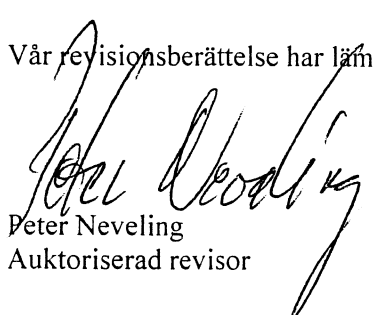


Lise Hagen Porry



Håkan Gillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats ²⁰¹⁶⁻⁰⁴⁻⁰⁵



Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Gunilla Pettersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jagaren, org. nr 716000-0423

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jagaren för räkenskapsåret 2015-01-01 -- -- 2015-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna 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 2015 och av föreningens 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Jagaren för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

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

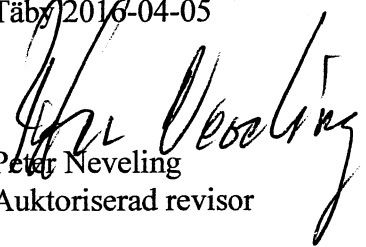
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby 2016-04-05


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Gunilla Pettersson
Revisor