

Årsredovisning

för

Brf Jagaren

716000-0423

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Jagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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 2016-04-20 bestått av:

Ordinarie	Chris Kjellberg	Ordförande
	Karl-Erik Lundahl	Vice ordförande
	Sara Cedell	Kassör
	Lise Hagen Porry	Sekreterare
	Håkan Gillberg	Ledamot
	Marc Bygdeman	Ledamot
	Mikael Andersson	Ledamot

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad revisor
	Gunilla Pettersson	Föreningsvald revisor
Suppleant	Thomas Daae	Auktoriserad revisor
	Gerd Thuresson	Föreningsvald revisorssuppleant
Valberedning	Inger Björkman	Sammankallande
	Helena Nordin Laar	Avgått under året

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

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, t.o.m augusti 2016 därefter Växtvård AB 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 becercell/bostadsyta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra nya hissar har under 2016 använts och mindre efterjusteringar har utförts. Slutbesiktning var planerad till våren 2016 men har uppskjutits till våren 2017. Slutbetalning till Kone sker under våren efter slutbesiktningen.

Föreningens samarbete med ISS, vår ekonomiska förvaltare, har ändrat systemet traditionell fakturahanteringen till helt elektroniskt. Alla våra fakturor skickas elektroniskt direkt till ISS som bokför enligt vår kontoplan och attesteras elektroniskt av kassören och vid högre belopp av två i förening. Styrelsen kan enkelt gå in på ISS och "Portalen" för dagsaktuell information om föreningens ekonomiska läge. Ett tryggt och effektivt system.

Västerås värmeteknik har justerat placeringen av våra takfläktar för mer effektiv ventilation och värmeåtervinning samt luftflödet vilket medför ett bättre inomhusklimat.

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, har utförts i 18 20 med godkänt resultat.

Filmning av våra invändiga spillvattenledningar har påbörjats och kommer att slutföras under våren.

Avtalet med telenor-masten har förlängts och gäller nu fortlöpande.

Vi har nu egna kärl för glasåtervinning, färgat glas och klarglas.

Nya självstängande sopluckor har monterats i alla uppgångar.

Föreningen har bytt företag som har underhållet med våra planteringar.

Under hösten har vi haft en ”höstfixar” dag med gemensamma aktiviteter i vår trädgård. Till våren planeras en ”vårfixar” dag, och vi får se alla nya vårlökar komma upp.

En trädgårdsgrupp har bildats för att medverka till att vår trädgård hålls blommande och med nya växter.

Trappvärdar finns nu i alla uppgångar. Trappvärdar är också en länk mellan medlemmar och styrelsen för frågor, önskemål mm.

Ett nytt elupphandlings avtal från juli 2016 upprättades. Utvärdering av detta kommer att presenteras när ett kalenderår passerat.

Vinterunderhåll har också denna vinter skötts av HSB.

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

Medlemsinformation

Under perioden har 16 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 slut 143 medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster tkr	1 219	-1 739	952	395
Balansomslutning tkr	27 105	25 692	27 438	26 726
Rörelsemarginal (%)	29	-26	29	22
Soliditet (%)	26	22	27	24

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balansera t resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	558 814	1 319 786	4 239 944	1 332 902	- 1 738 686	5 712 760
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			700 000	-700 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-3 058 957	3 058 957		
Balanseras i ny räkning				-1 738 686	1 738 686	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					1 219 283	1 219 283
Belopp vid årets utgång	558 814	1 319 786	1 880 987	1 953 173	1 219 283	6 932 043

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 953 173
årets vinst	1 219 283
	3 172 456
disponeras så att	
Till yttre reparationsfond överföres	400 000
i ny räkning överföres	2 772 456
	3 172 456

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 333 029	5 327 291
Övriga rörelseintäkter		30 991	195 902
Summa rörelseintäkter		5 364 020	5 523 193
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 586 339	-5 646 172
Övriga externa kostnader	5	-396 333	-403 997
Personalkostnader	6	-234 378	-265 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 423	-591 783
Summa rörelsekostnader		-3 792 473	-6 907 021
Rörelseresultat		1 571 547	-1 383 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		336	2 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 600	-357 300
Summa finansiella poster		-352 264	-354 858
Resultat efter finansiella poster		1 219 283	-1 738 686
Resultat före skatt		1 219 283	-1 738 686
Årets resultat		1 219 283	-1 738 686

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 270 547	23 845 970
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 270 547	23 845 970
Summa anläggningstillgångar		23 270 547	23 845 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 626 350	1 606 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 595	117 688
Summa kortfristiga fordringar		3 709 945	1 724 616
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		124 122	121 273
Summa kassa och bank		124 122	121 273
Summa omsättningstillgångar		3 834 067	1 845 889
SUMMA TILLGÅNGAR		27 104 614	25 691 859

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 878 600	1 878 600
Yttre reparationsfond		1 880 987	4 239 944
Summa bundet eget kapital		3 759 587	6 118 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 953 173	1 332 902
Årets resultat		1 219 283	-1 738 686
Summa fritt eget kapital		3 172 456	-405 784
Summa eget kapital		6 932 043	5 712 760
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	19 200 000	19 200 000
Summa långfristiga skulder		19 200 000	19 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		218 578	192 253
Övriga skulder	13	54 079	73 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	699 914	513 532
Summa kortfristiga skulder		972 571	779 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 104 614	25 691 859

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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 omföring görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. 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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	168 485	169 221
Hysesintäkter övriga	74 608	72 791
Årsavgifter bostäder	3 899 216	3 899 216
Arrendeavg telemast	41 178	41 164
Kabel-TV / Internet	141 120	141 120
Hysesbortfall ./.	-2 972	-362
Debiterade avgifter uppvärmning	819 550	811 097
Ersättning FSS	0	158 148
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 058	33 146
Årsavgifter lokaler	191 844	191 844
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	0	1 200
Övriga ersättningar och intäkter moms	4 253	1 239
Inkasso/avhysning	360	1 260
Intäkt fakt/krav avgift	1 320	2 110
	5 364 020	5 523 194

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	194 082	301 428
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	95 125	3 094 203
	289 207	3 395 631

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	336 591	415 745
Besiktning / Serviceavtal	3 263	24 676
Yttre skötsel / Snöröjning	94 150	106 983
Fastighetsel	200 641	148 494
Uppvärmning	858 695	824 376
Vatten	181 804	180 308
Sophämtning	206 104	176 562
Fastighetsförsäkring	124 539	83 410
Kabel-TV / Internet	144 756	144 756
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	146 588	145 230
	2 297 131	2 250 540

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	58 254	64 196
Revisionsarvode	23 750	19 250
Förvaltningsarvode	94 001	93 542
Övriga externa tjänster/kostnader	19 318	16 821
Övriga förbrukningsinventarier/material	21 546	38 774
Hyra för garage	174 387	165 075
Möteskostnad stämma	5 077	6 338
	396 333	403 996

Not 6 Personalkostnader/styrelsearvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	137 617	136 668
Mötesarvoden	68 650	68 650
Lön övriga	0	9 100
Bilersättning	115	1 230
Sociala avgifter	39 264	49 422
Rättelse felvänd bokslut 2015	-38 454	0
Trivselkostnader	27 186	0
	234 378	265 070

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	32 534 034	32 534 034
Ingående anskaffningsvärden mark	637 000	637 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	270 000	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 441 034	33 441 034
Ingående avskrivningar	-9 595 064	-9 003 281
Årets avskrivningar	-575 423	-591 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 170 487	-9 595 064
Utgående redovisat värde	23 270 547	23 845 970
Taxeringsvärden byggnader	74 099 000	71 555 000
Taxeringsvärden mark	55 753 000	48 538 000
	129 852 000	120 093 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 267	291 267
Omklassificeringar	0	-16 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 267	275 267
Ingående avskrivningar	-275 267	-275 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 267	-275 267
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	1 535	1 421
Skattefordringar	5 080	6 438
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 619 735	1 599 069
	3 626 350	1 606 928

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 677	46 160
Förutbetald kabel-TV	33 918	33 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	37 647
	83 595	117 688

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Statshypotek	1,960%	2025-03-30	14 000 000	14 000 000
Statshypotek	1,700%	2023-03-30	4 000 000	4 000 000
Statshypotek	0,850%	2018-03-30	1 200 000	1 200 000
			19 200 000	19 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 200 000 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 826 000	25 826 000
	25 826 000	25 826 000

Not 13 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	28 140	37 638
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	21 055	31 921
Hyses- och avgiftsfordringar	4 884	3 756
	54 079	73 315

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	41 750	38 454
Förskottsbetalda hyror och avgifter	467 251	276 403
Periodiserade hyresintäkter	24 717	24 699
Upplupna uppvärmningskostnader	44 613	108 898
Upplupna elavgifter	80 146	16 848
Upplupna renhållningsavgifter	2 250	17 309
Upplupna reparationer och underhåll	0	11 402
Beräknat arvode för revision	12 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 186	3 519
	699 913	513 532

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vår värmepanna är till hög ålder kommen och i behov av utbyte till ny. Offerter har begärts från Climapac, som har installerat vårt stora värmesystem. Planerat byte kommer att ske under våren 2017.

Styrelsen har på förslag att låta installera vattenläckage varnare i samtliga lägenheter för undvikande av kostsamma vattenskador. Dessa skall placeras i våra kök.

Täby 2017-

Chris Kjellberg
Ordförande

Karl-Erik Lundahl

Sara Cedell

Marc Bygdeman

Lise Hagen Porry

Håkan Gillberg

Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Gunilla Pettersson
Revisor