

**Årsredovisning**  
för

**Brf Jägaren 5**

769604-1388

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Jägaren 5 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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 405 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registeringsverket 1999-02-25.

Föreningens fastighet, Jägaren 5 bebyggdes 1890 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomt rätt.

Föreningen förvärvade fastigheten i januari 2001 för utbildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 30 lägenheter och 3 lokaler, varav 1 lägenhet och 3 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök  
12 st 2 rum och kök  
4 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 051 kvm      Total lokalyta: 405 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik/kontor	122	2016-03-31
Restaurang	65	2016-12-31
Butik	218	2020-09-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdoförsäkrad 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 2015-05-25 bestått av:

Ordinarie	John Eriksson	Ordf.
	Lars Baekemar	
	Lotta Welinder	
	Pär Söderlund	
	Sarah Fried	
	Carl Johan Walleby	
	Jakob Svensson	Avgått under året

Suppleanter Bertil Malmberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma  
Ordinarie Suzanne Messo Ernst & Young

Valberedning Anna Kaiser Sammankallande  
Cleas Swensson

Styrelsen har under året haft 7 (5) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförvecklingen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetskötseln har ombesörjts av L.E. Sundbergs Fastighetsservice AB.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009. OVK besiktning har skett 2010-2012.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 93 617 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 206 112 kronor.

Föreningens hyresavtal har under året setts över och ett har hittills omförhandlats med två hyreskontrakt kvar att omförhandla. Detta leder till fortsatt ökade hyresintäkter. Under året har även föreningens tvättstuga helrenoverats med nya maskiner och en genomgående uppfryschning av lokalen i sig. Stampspolning har också genomförts. Dessa utgifter har kostnadsförts i resultaträkningen och förklarar stor del av underhållskostnaderna.

#### Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse  
Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 47 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 4, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 47 vid årets slut.

Årsavgifter  
Föreningen höjde avgiften med 3% 2015-04-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditjonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016=1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 751	1 663	1 693	1 646
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	-245	-190	-196
Soliditet (%)	74	75	75	75
Kassalikviditet (%)	156	145	125	128
Reservering yttre rep.fond (kr)	85 947	0	88 391	85 947
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 017	931	931	756
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	367	367	349	333
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 664	3 664	3 664	3 664

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 061 732
årets förlust	-132 995
	<b>-6 194 727</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	88 391
i ny räkning överföres	-6 283 118
	<b>-6 194 727</b>

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

		Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Resultaträkning</b>				
<b>Rörelseintäkter</b>		2		
Nettoomsättning			1 750 854	1 663 433
Övriga rörelseintäkter			1 087	27 103
<b>Summa rörelseintäkter</b>			<b>1 751 941</b>	<b>1 690 536</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Drift och underhållskostnader		3, 4	-1 345 955	-1 347 622
Övriga externa kostnader		5	-166 050	-131 766
Personalkostnader		6	-18 479	-18 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-264 527	-264 527
<b>Summa rörelsekostnader</b>			<b>-1 795 011</b>	<b>-1 762 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>-43 070</b>	<b>-71 877</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			7 184	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			235	6 342
Räntekostnader och liknande resultatposter			-97 344	-179 171
<b>Summa finansiella poster</b>			<b>-89 925</b>	<b>-172 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>-132 995</b>	<b>-244 706</b>
<b>Resultat före skatt</b>			<b>-132 995</b>	<b>-244 706</b>
<b>Årets resultat</b>			<b>-132 995</b>	<b>-244 706</b>

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

37 058 871

37 323 398

Summa materiella anläggningstillgångar

37 058 871

37 323 398

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

37 061 671

37 326 198

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyres-, avgifts- och kundfordringar

1 828

0

Övriga fordringar

8

802 740

581 544

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

135 593

121 581

Summa kortfristiga fordringar

940 161

703 125

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

197 456

197 456

Summa kassa och bank

197 456

197 456

Summa omsättningstillgångar

1 137 617

900 581

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**38 199 288**

**38 226 779**

## Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULLDER

<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	33 613 537	33 613 537
Yttre reparationsfond		1 016 667	930 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 630 204</b>	<b>34 544 257</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 061 732	-5 731 079
Årets resultat		-132 995	-244 706
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 194 727</b>	<b>-5 975 785</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 435 477</b>	<b>28 568 472</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12	9 000 000	9 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut		36 000	36 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 036 000</b>	<b>9 036 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		129 427	74 595
Skatteskulder		10 697	7 882
Övriga skulder	13	307 786	284 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	279 901	254 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>727 811</b>	<b>622 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULLDER</b>		<b>38 199 288</b>	<b>38 226 779</b>

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställs för egna skulder och avsättningar</i>	16 000 000	16 000 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>	16 000 000	16 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>	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 planenligt underhåll

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

#### Anläggningsstillgångar

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

Markvärder är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningsstillgångar värderas till anskaffingsvärde. 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 balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

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



**Not 2 Rörelseintäkter**

	2015	2014
Hyresintäkter bostäder	66 684	65 889
Hyresrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	0	-70 000
Hyresintäkter lokaler	801 416	801 728
Fastighetsskatt momsregistrerade	96 748	96 748
Årsavgifter bostäder	769 026	752 088
Debiterade avgifter	16 980	16 980
Övriga ersättningar och intäkter	1 087	27 103
	<b>1 751 941</b>	<b>1 690 536</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	2015	2014
Löpande reparationer	93 617	111 518
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	206 112	218 924
	<b>299 729</b>	<b>330 442</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	105 985	105 438
Sothning	0	5 517
Besikning / Serviceavtal	4 057	3 759
Yttre skötsel / Snöröjning	725	14 623
Fastighetsel	32 422	37 572
Uppvärmning	339 353	322 567
Vatten	34 816	45 949
Sophämtning	79 134	72 199
Fastighetsförsäkring	58 081	59 114
Avgälder, arrenden och avgifter	251 403	207 853
Kabel-TV / Internet	7 949	8 255
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 814
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	132 300	131 520
	<b>1 046 225</b>	<b>1 017 180</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2015	2014
Revisionsarvoden	27 033	33 875
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	64 903	62 328
Övriga externa tjänster	38 726	14 942
Administration, kontor och övrigt	18 525	19 445
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 863	1 175
	<b>166 050</b>	<b>131 765</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2015	2014
Styrelsearvode	14 995	15 000
Sociala avgifter	3 484	3 498
	<b>18 479</b>	<b>18 498</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärdet byggnad	40 554 854	40 554 854
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet</b>	<b>40 554 854</b>	<b>40 554 854</b>

Ingående avskrivningar	-3 231 456	-2 966 929
Årets avskrivningar	-264 527	-264 527
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 495 983</b>	<b>-3 231 456</b>

**Utgående redovisat värde**

	<b>37 058 871</b>	<b>37 323 398</b>
Taxeringsvärdet byggnader	25 251 000	25 251 000
Taxeringsvärdet mark	32 850 000	32 850 000
	<b>58 101 000</b>	<b>58 101 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	31 518	31 325
Andra kortfristiga fordringar	23 798	23 798
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	747 424	526 421
	<b>802 740</b>	<b>581 544</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 823	58 081
Förutbetalda avgälder	70 750	63 500
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	5 020	0
	<b>135 593</b>	<b>121 581</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 613 537	930 720	-5 731 079	-244 706
Disposition av 2014 års resultat		85 947	-330 653	244 706
Årets resultat			-6 061 732	-132 995
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 613 537</b>	<b>1 016 667</b>	<b>-6 061 732</b>	<b>-132 995</b>

**Not 11 Medlemsinsatser**

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	27 037 479	27 037 479
Upplåtelseavgifter (BRF)	6 576 058	6 576 058
	<b>33 613 537</b>	<b>33 613 537</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för räntesändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	0,674	Löpande	4 000 000	4 000 000
Swedbank	0,773	Löpande	5 000 000	5 000 000
			<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kronor.

**Not 13 Övriga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning elarbeten	286 355	286 355
Övriga skulder	21 431	-1 421
	<b>307 786</b>	<b>284 934</b>

M

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	15 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	4 700	4 713
Upplupna räntekostnader	8 079	14 313
Förskottbetalda hyror och avgifter	170 865	116 768
Upplupna driftskostnader	0	8 831
Upplupna vatten avgifter	0	8 311
Upplupna uppvärmingskostnader	52 758	52 368
Upplupna elavgifter	0	4 593
Beräknat arvode för revision	28 500	30 000
	<b>279 902</b>	<b>254 897</b>

Stockholm den 23/3 2016

  
John Eriksson

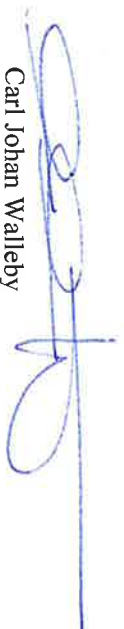
Ordförande

  
Sarah Fried

  
Pär Söderlund

  
Lars Backemar

  
Lotta Welinder

  
Carl Johan Walleby

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 april 2016

Ernst & Young AB

  
Suzanne Messo  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jägaren 5, org.nr 769604-1388

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jägaren 5 för år 2015.

#### 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 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 2015 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 Jägaren för år 2015.

#### 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 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 april 2016

Ernst & Young AB



Suzanne Messo  
Auktoriserad revisor