

Brf Jägartorpet, Karlstad  
Org nr 769610-8393

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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 m<sup>2</sup>

8 st på 74 m<sup>2</sup>

10 st på 88 m<sup>2</sup>

2 st på 99 m<sup>2</sup>

Den totala boytan är 2 614 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

### Styrelsens verksamhetsberättelse

2015-07-01 - 2016-06-30

#### Styrelse

Annika Dahlman, ordförande

Maria Edvardsson, ledamot

Annica Dymling, ledamot

Anders Johnsson, ledamot

Monica Granevald, suppleant

Föreningens firmatecknare har under året varit föreningens ordförande Annika Dahlman och styrelseledmot Maria Edvarsson.

#### Verksamhet

Styrelsen arbetar för att medlemmarna i bostadsrättsföreningen Jägartorpet ska ha ett bra boende. Detta gör vi genom att i samverkan skapa ett attraktivt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Bostadsrättsformen innebär att vi gör en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars intressen på ett balanserat sätt, så att alla ska trivas.

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 Fastighetsservice. Styrelsen beslutar om ombyggnation i och utanför lägenheterna, vi upprättar underhållsplan, administrerar uthyrning av parkeringsplatser, hanterar elavläsning och sammanställer, samt diverse mer eller mindre akuta ärenden som dyker upp efter hand.

#### Gjort under året

Styrelsen har tagit fram underlag/offertter på gäststuga, cykelföråd och belysning till extrastämman i januari

efter beslut på föreningsstämman i september.

Styrelsen har tagit del av information och haft samtal med Samfällighetens representant ang. försäljningen av marken och det planerade bygget.

Styrelsen har tagit in offerter på rengöring av taken. Detta kommer genomföras under hösten av Norsan. Kostnad 105 000 kr

Rengöring av ventilationen i samtliga lägenheter, augusti. Kostnad 28 125 kr  
Justering av ventilationen i samtliga lägenheter och obligatorisk ventilationskontroll - OVK i januari. Kostnad 31 250 kr

Slutreglering av vattenskadan i 2 C, som orsakats av kondens pga fel konstruktion. NCC står för hela kostnaden att åreställa badrummet. Efter det har vi gjort en fuktmätning i samtliga badrum för att säkerställa att det inte är fler badrum som har samma problem. Ocab gjorde fuktmätningen, ingen fukt i övriga badrumstak. Kostnad 13 124 kr.

Samtliga balkonger har renoverats under året. Vi har drivit en process mot NCC om byggfel. Efter många telefonsamtal och mail fick vi 104 250 kr av NCC. Kostnaden för att renovera samtliga balkonger blev 140 606 kr. Total kostnad för föreningen 36 356 kr.

Godkänt och skrivit under köpekontratket angående försäljningen av mark till KEWAB. Summa 1 500 000 kr som ska fördelas mellan Samfälligheten och Brf.

2 st. julgranar. (Inköp av 2 st. ljuslingor, 2 st. granar, arbetskostnad för att sätta upp och ta ner). Kostnad 8 777 kr.

Under året har vi bytt ut 5 st. motorvärmare.	17 400 kr
Stopp i avlopp 1 A, Rörinspektion	3 322 kr
4 st. hundskyltar	659 kr
Namnskyltar till nya medlemmar, 9 st.	2 750 kr
Extra gräsklippning, 6 st. utöver de 15 som ingår i avtalet.	12 375 kr
Extra snöröjning och sandning, 4 st. utöver de 10 som ingår i avtalet.	4 275 kr
Trädgårdsgruppen/Städdagar	
- 4 st. blomkrukor, jord och blommor	3 677 kr
- Stenmjöl till grusgångar	1 056 kr
- Olja till bord och bänkar	219 kr
- Hyra av saxar m.m för att klippa tujor	1 340 kr
- Vinbärsbuskar	210 kr

#### Städdagar

Sedan några år tillbaka har vi tillsammans med samfälligheten, gemensamma städ- och fixardagar två gånger per år, sista lördagen i april och september. Det har varit god uppslutning. Arbetsuppgifter som har gjorts har bland annat varit skräpplockning, städning av soprum, klippning av tujor, röjning av sly och rensning av ogräs. Syftet med städ- och fixardagarna är att vi tillsammans ska göra i ordning området samt att lära känna varandra. Våra gemensamma lördagar har avslutats med korvgrillning.

#### **E-post och Hemsida och facebook**

Vill ni kontakta styrelsen kan ni göra det via styrelsens gemensamma mailadress: [brf@jagartorpet.com](mailto:brf@jagartorpet.com)  
<<mailto:brf@jagartorpet.com>>

Vill ni komma i kontakt med samfälligheten så är adressen: [styrelsen@jagartorpet.com](mailto:styrelsen@jagartorpet.com)  
<<mailto:styrelsen@jagartorpet.com>>

Vår gemensamma hemsida: [www.jagartorpet.com](http://www.jagartorpet.com) <<http://www.jagartorpet.com>> Där lägger vi ut information som du som medlem har nytta av.

Vi har också en facebookgrupp tillsammans med samfälligheten, som heter Jägertorpet.

#### **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 Fastighetsservice AB för skötsel av grönytor, gräsklippning och trimning. Under vintern sköter de snöskottning och sandning.

#### **Överlåtelser**

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett.

#### **Samfällighet**

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, registrerad 2004-10-22 delägare i samfällighetsföreningen Jägartorpet, Karlstad.

Föreningens andelstal är 44% (18 andelar av totalt 41).

Styrelsen utser ledamot och suppleant till samfällighetsföreningens styrelse.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda. Ingen ersättning har betalats ut för utfört arbete av föreningens medlemmar. De arbeten som utförts har gjorts i samband med städdagar och ideellt arbete, bl.a av trädgårdsgruppen.

#### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt en extra stämma.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Arvoden**

Arvode till styrelsen har utgått med 36 000 kr.

#### **Revisorer**

Stefan Mott

Ordinarie

Börje Andersson

Suppleant

#### **Valberedning**

Lena Rone och Magnus Hellberg.

### 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 2016-06-30	Amortering år 15/16
SBAB	3,05%	2017-09-04	10 832 545	49 634
SBAB	1,74%	2017-12-13	10 260 493	100 000
SBAB	1,72%	2021-06-11	7 252 500	120 000
SBAB	2,04%	2020-06-12	600 000	80 000

#### 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.

### Flerårsjämförelse

		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Nettoomsättning	tkr	2 195	2 241	2 243	2 221	2 245
Resultat efter finansnetto	tkr	290	255	87	46	155
Kassalikviditet	%	558	373	334	437	1 171
Soliditet	%	43,8	43,2	42,7	42,3	43,3
Balansomslutning	tkr	52 049	52 193	52 186	52 448	51 467

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	956 720
Årets resultat	289 659
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 246 379

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	46 366
att i ny räkning överförs	1 200 013
	<hr/>
	1 246 379

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-07-01 -2016-06-30</b>	<b>2014-07-01 -2015-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 195 312	2 241 711
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>2 195 312</u>	<u>2 241 711</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga kostnader	3	-866 055	-1 002 524
Personalkostnader	4	-46 680	-44 368
Avskrivning	5	-331 000	-231 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 243 735</u>	<u>-1 277 892</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<u>951 577</u>	<u>963 819</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 900	16 412
Räntekostnader för fastighetslån		-669 818	-725 456
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-661 918</u>	<u>-709 044</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>289 659</u>	<u>254 775</u>
<b>Årets vinst</b>		<u>289 659</u>	<u>254 775</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	45 498 669	45 829 669
Mark		4 872 825	4 872 825
		<hr/>	<hr/>
		50 371 494	50 702 494
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 371 494</b>	<b>50 702 494</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 244	10 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	125 218	110 729
		<hr/>	<hr/>
		127 462	121 466
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bankkonto fastränta		1 000 982	993 082
Bank		542 231	376 166
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 670 675</b>	<b>1 490 714</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 042 169</b>	<b>52 193 208</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		20 059 700	20 059 700
Upplåtelseavgifter		690 300	690 300
Föreningens fond för yttre underhåll		824 098	777 732
		<hr/>	<hr/>
		21 574 098	21 527 732
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		956 720	748 311
Årets vinst		289 659	254 775
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 820 477</b>	<b>22 530 818</b>
		<hr/>	<hr/>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		28 945 538	29 295 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>28 945 538</u>	<u>29 295 172</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		66 661	166 904
Skatteskulder		12 078	685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	197 415	199 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>276 154</u>	<u>367 218</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>52 042 169</u>	<u>52 193 208</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		30 650 000	30 650 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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.

K2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

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 Nettoomsättning

	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>	2014-07-01 <u>-2015-06-30</u>
Årsavgifter	1 851 648	1 852 843
Bilplats	97 500	97 350
Eldebitering	243 920	291 518
Övriga intäkter	2 244	-
Summa	<u>2 195 312</u>	<u>2 241 711</u>

### Not 3 Övriga driftskostnader

	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>	2014-07-01 <u>-2015-06-30</u>
Arvode för teknisk förvaltning	60 478	65 835
Reparation och underhåll	12 951	190 671
El	330 759	326 051
Vatten och avlopp	82 113	82 433
Renhållning	58 770	52 426
Gemensamhetsanläggning	75 186	66 870
Snöröjning	4 275	10 856
Fastighetsförsäkring	35 991	42 344
Kabel-TV	50 688	50 688

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Trädgårdskostnader	24 535	-
Fastighetsavgift	34 236	21 888
Övriga driftskostnader	21 559	16 312
Handverktyg	400	-
Telefon och porto	-	-2 705
Revisionsarvode	8 125	8 125
Arvode för ekonomisk förvaltning	64 097	62 436
Administrationskostnader/kurs/styrelse	1 892	8 294
<b>Summa</b>	<u>866 055</u>	<u>1 002 524</u>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Styrelsearvode	35 998	34 000
Sociala kostnader	10 682	10 368
<b>Summa</b>	<u>46 680</u>	<u>44 368</u>

**Not 5 Byggnader**

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>47 489 425</u>	<u>47 489 425</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	47 489 425	47 489 425
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 659 756	-1 428 756
Årets avskrivningar	-331 000	-231 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 990 756</u>	<u>-1 659 756</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>45 498 669</u>	<u>45 829 669</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	4 573 000	4 573 000
	<u>26 773 000</u>	<u>26 773 000</u>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	33 734	29 229
Vatten	22 318	22 318
Samfällighet	19 452	16 830
Värmlands Fastighetsservice	15 231	13 750
Vänerförvaltning AB	16 310	15 929
Anticimex	5 500	-
Tv	12 673	12 673
<b>Summa</b>	<u>125 218</u>	<u>110 729</u>

**Not 7 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2015-07-01</b>	20 059 700	690 300	777 732	748 311	254 775
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	46 366	208 409	-254 775
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>289 659</u>
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	20 059 700	690 300	824 098	956 720	289 659


Not 8      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Upplupna räntor	57 818	58 285
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	103 236	89 725
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	27 672	27 672
Upplupna sociala avgifter	8 689	8 689
El	-	13 042
Div	-	2 216
<b>Summa</b>	<u>197 415</u>	<u>199 629</u>

Karlstad 2016-09-13


  
Annika Dahlman  
Ordförande

  
Annika Dymling  
Ledamot

  
Maria Edvardsson  
Ledamot

  
Anders Johnsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-09-13.

  
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 2015-07-01 - 2016-06-30.

#### *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 2016-06-30 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 2015-07-01 - 2016-06-30.

### ***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 revisionssed 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 13 September 2016



Stefan Mott  
Godkänd revisor

