

Årsredovisning för
Brf Jaktfalken i Barkarby
769626-0384

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5 |
| Tilläggsupplysningar | 6 |
| Upplýsningar till resultaträkning | 7 |
| Upplýsningar till balansräkning | 8-9 |
| Underskrifter | 10 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jaktfalken i Barkarby, 769626-0384, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013-02-12 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2013-03-13, föreningens stadgar registrerades 2013-03-13. Ekonomisk plan registrerades 2015-03-25. Nytt registreringsbevis utfärdades och nya stadgar registrerades 2015-01-31. Registreringsbevis utfärdades och registrerades på nytt 2015-03-25.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Barkarby 2:27, 2014-03-20. Fastigheterna består av ett flerbostadshus med 88 bostadslägenheter. Total BOA ca 6 026 m².

Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos lantmäteriet 2014-10-24. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-03-20. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram t.o.m. 2016-07-01. Av bostadsrättsföreningens 88 bostadslägenheter var 88 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

| | | |
|------------------|------------|-------------------------|
| Toni Lahdo | Ordförande | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
| Kurt Stener | Ledamot | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
| Göran Svanström | Ledamot | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
| Christer Bourner | Suppleant | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
| Sam Lindstedt | Suppleant | 2015-01-01 - 2015-12-31 |

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller av två i förening av Toni Lahdo, Kurt Stener eller Göran Svanström. Firman tecknas även av en av Toni Lahdo, Kurt Stener eller Göran Svanström i förening med Christer Bourner eller Sam Lindstedt. Styrelsen har under 2015 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-04-28.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Peab Bostad AB för 2016.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 128 medlemmar, varav 5 st tillhörande den byggande styrelsen. Under året har 18 bostadslägenheter överlåts, 26 medlemmar har utträtt och 23 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt

| | 2015 | 2014 | Belopp i kr 2013 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 852 929 | - | - |
| Balansomslutning | 241 837 657 | 151 153 003 | - |
| Resultat efter finansiella poster | 231 691 | - | - |
| Soliditet, % | 68 | - | - |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat föregående år | - |
| Årets resultat | 231 691 |
| Att disponera | 231 691 |
| Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition: | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | - |
| Balans i ny räkning | 231 691 |
| Att disponera i ny räkning | 231 691 |

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-11-01.



Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 852 929 | - |
| Summa rörelseintäkter | | 852 929 | - |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2,3 | -257 217 | - |
| Avskrivningar | 4 | -257 354 | - |
| Summa rörelsekostnader | | -514 571 | - |
| Rörelseresultat | | 338 358 | - |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -106 667 | - |
| Summa finansiella poster | | -106 667 | - |
| Resultat efter finansiella poster | | 231 691 | - |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 231 691 | - |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | 231 691 | - |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 231 537 646 | 148 210 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 231 537 646 | 148 210 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 231 537 646 | 148 210 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 5 | 5 381 650 | 1 418 226 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 114 225 | - |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 495 875 | 1 418 226 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 804 136 | 1 524 777 |
| Summa kassa och bank | | 4 804 136 | 1 524 777 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 300 011 | 2 943 003 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 241 837 657 | 151 153 003 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 126 546 000 | - |
| Upplåtelseavgifter | | 37 449 000 | - |
| Summa bundet eget kapital | | 163 995 000 | - |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Årets resultat | | 231 691 | - |
| Summa fritt eget kapital | | 231 691 | - |
| Summa eget kapital | | 164 226 691 | - |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 64 658 613 | 136 068 613 |
| Leverantörsskulder | | 45 256 | 9 000 000 |
| Skatteskulder | | 304 000 | - |
| Övriga skulder | 9 | - | 6 070 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 12 603 097 | 14 390 |
| Summa kortfristiga skulder | | 77 610 966 | 151 153 003 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 241 837 657 | 151 153 003 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 67 800 000 | 67 800 000 |
| Summa ställda säkerheter | 67 800 000 | 67 800 000 |

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

inga

inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Byggnad | 120 |

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 748 228 | - |
| Debiterad el | 60 600 | - |
| Garage | 42 988 | - |
| Överlåtelseavgifter | 1 113 | - |
| Öresavrundning | - | - |
| Summa | 852 929 | - |

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-11-01.

Not 2 Driftskostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Städning | 12 500 | - |
| Hiss | 2 988 | - |
| Bevakningskostnader | 1 397 | - |
| Förbrukningsmaterial | 415 | - |
| El | 61 373 | - |
| Värme | 86 269 | - |
| Vatten och avlopp | 2 811 | - |
| Sophämtning | 9 406 | - |
| Fastighetsförsäkring | 5 534 | - |
| Digital-TV/Bredband/Telefoni | 37 108 | - |
| Revisionsarvode | 18 125 | - |
| Ekonomisk förvaltning | 14 667 | - |
| Parkeringskostnader Q-Park | 4 299 | - |
| Bankkostnader | 325 | - |
| Summa | 257 217 | - |

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-11-01.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 108 864 kr, föregående år betalades inget arvode ut.

Uppllysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 148 210 000 | - |
| -Nyanskaffningar | 83 585 000 | 148 210 000 |
| | <u>231 795 000</u> | <u>148 210 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Årets avskrivning enligt plan | -257 354 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 231 537 646 | 148 210 000 |
| Varav byggnader | 185 037 646 | 101 710 000 |
| Varav mark | 46 500 000 | 46 500 000 |
| Summa | 231 537 646 | 148 210 000 |

Fastighetsbeteckning Barkarby 2:27

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 76 000 000 kr

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 45 000 000 | - |
| Taxeringsvärde mark | 31 000 000 | 31 000 000 |
| Summa | 76 000 000 | 31 000 000 |

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 236 185 000 kr.

Not 5 Övriga fordringar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsfordringar | 750 845 | - |
| Fordran Peab Bostad AB | 190 556 | 1 418 226 |
| Fordringar parkeringsbolag | 62 811 | - |
| Momsfordran Skatteverket | 4 377 438 | - |
| Summa | 5 381 650 | 1 418 226 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|------------|
| Fastighetsförsäkring | 16 602 | - |
| El-intäkt nov-dec 2015 | 59 124 | - |
| Bevakningskostnader | 1 398 | - |
| Upplupen tillgodoränta kreditiv 2015 | 16 677 | - |
| Bredband/TV/IP-telefoni | 18 554 | - |
| Bostadsrätterna | 1 120 | - |
| Bankavgift | 750 | - |
| Summa | 114 225 | - |

Not 7 Eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttrefond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | - | - | - | - | - |
| Disposition enl. stämman | - | - | - | - | - |
| Förändring insatser | 126 546 000 | - | - | - | - |
| Förändring uppl.avgifter | - | 37 449 000 | - | - | - |
| Yttre underhållsfond | - | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | - | - | 231 691 |
| Summa | 126 546 000 | 37 449 000 | - | - | 231 691 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| | <i>Räntesats</i> | <i>Vilkorsdag</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Swedbank - 889-9 | | Byggnadskreditiv | - | 107 410 000 |
| Swedbank - 892-8 | | Byggnadskreditiv | 64 658 613 | 28 658 613 |
| Summa | | | 64 658 613 | 136 068 613 |

| Förfaller | <u>Inom 1 år</u> | <u>Inom 2-5 år</u> | <u>Senare än 5 år</u> | <u>Totalt</u> |
|--------------|------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| Summa | - | - | - | - |

Överenskommelse mellan föreningen och Peab Bostad AB att föreningen belastas med en räntekostnad om 1 %/år på byggnadskreditivets saldo fram tills det att lån kan placeras. Överskjutande del belastar Peab Bostad AB och regleras löpande genom avräkningen.

Not 9 Övriga skulder

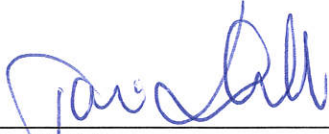
| | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld till medlemmar | - | 6 070 000 |
| Summa | - | 6 070 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

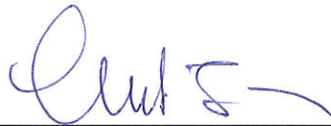
| | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Motkonto fordringar årsavgifter | 1 125 499 | - |
| Revisionsarvode | 18 125 | 14 238 |
| Städning | 6 250 | - |
| El | 32 926 | - |
| Värme | 86 268 | - |
| Bankavgift | 443 | 152 |
| Ej fakturerat innehållt belopp | 11 333 586 | - |
| Summa | 12 603 097 | 14 390 |

Underskrifter

Järfälla 2016 -04-11



Toni Lahdo

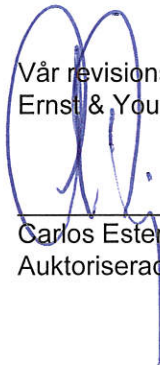


Kurt Stener



Göran Svanström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -04-25
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jaktfalken i Barkaby, org.nr 769626-0384

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jaktfalken i Barkaby 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. 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 Jaktfalken i Barkaby 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/4 2016

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor