

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Jagaren  
Org nr: 735000-0464



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jagaren får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-20.  
Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a.mindre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 248% till 336%.

I resultatet ingår avskrivningar med 445 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 508 tkr.  
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jagaren 28 i Karlskrona Kommun.  
På fastigheterna finns 2 byggnader med 83 lägenheter samt 2 lokaler, uppförda 1956.  
Fastigheternas adress Landsväggsgatan 11 och 13 och Långgatan 6 i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	1
1 rum och kokvrå	3
1 rum och kök	13
2 rum och kök	34
3 rum och kök	25
4 rum och kök	6
5 rum och kök	1

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	6

Total tomtarea	2 113 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 893 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	21 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 914 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	227 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 201m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	51 367 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 750 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Pizzeria	62
Röda Korset	139

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,40 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 228 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stambyte	2002
Elrevidering	2006
Balkongrenovering	2015-2016
Takrenovering, Långgatan	2014
Hissrenovering och elomdragning	2016
Trapphusrenovering	2017
Dörrar	2017
Relining	2018

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Underhåll hyreslägenhet	11 658 kr
Dagvattenledningar	212 500 kr
Asfaltering	3 750 kr

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Tvättstugorna och källargång	2020
Underhåll hyreslägenhet	2020
Målning träfönster	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Lars Estlander	Ordförande	2021
Evert Bolin	Sekreterare	2020
Yvonne Andersson	Ledamot	2021
Patrik Lithander	Ledamot	2020
Katarina Abrahamsson	Ledamot	2020

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Ann Håkansson	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Anna Andersson

#### Valberedning

Arne Jonasson  
Christian Svensson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 1 %.

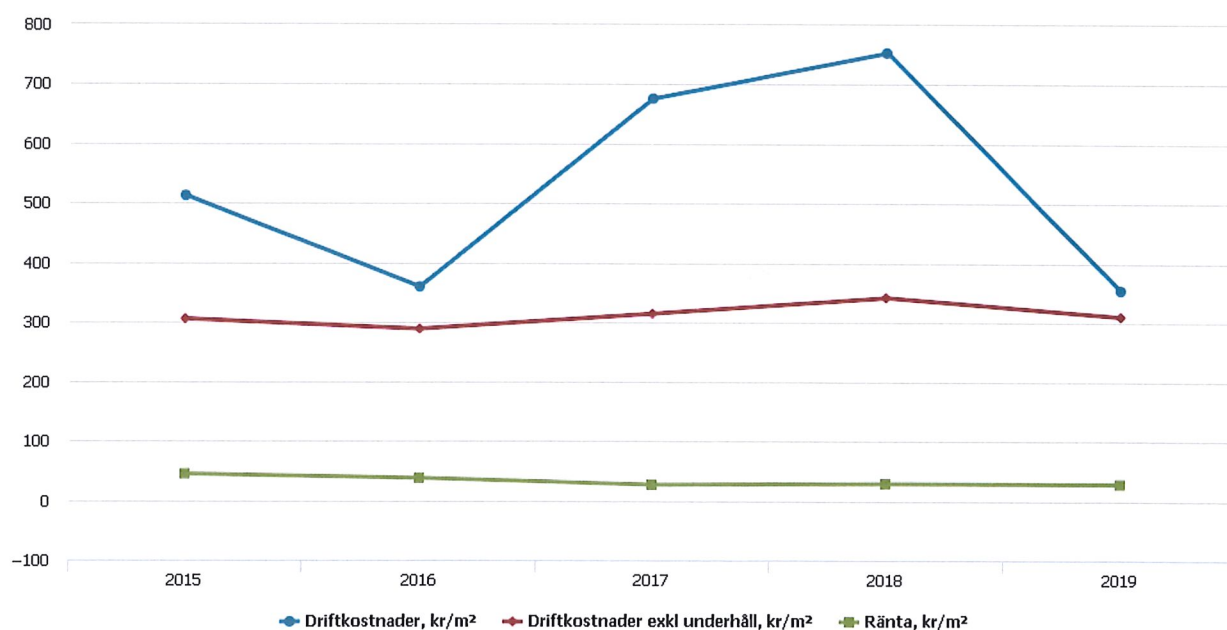
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årets resultat	1 063	-1 007	-781	827	-21
Resultat exklusive avskrivningar	1 508	-562	-336	1 272	426
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	758	-1 312	-836	772	-74
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	146	146	96	96	96
Balansomslutning	16 445	15 678	15 705	16 927	15 978
Soliditet %	30	24	31	33	30
Likviditet %	336	248	186	251	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	708	698	694	684	677
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	354	753	676	360	513
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	310	342	315	289	306
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	28	29	27	38	45
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	159	57	276	529	504
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 114	2 192	1 966	1 994	2 030
Skuldkvot %	2,88	3,00	2,90	2,84	2,94



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 954	293 311	3 931 154	-1 006 968
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 006 968	1 006 968
Reservering underhållsfond		750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-227 908	227 908	
Årets resultat				1 063 035
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 954</b>	<b>815 403</b>	<b>2 402 094</b>	<b>1 063 035</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 924 187
Årets resultat	1 063 035
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	227 908
<b>Summa</b>	<b>3 465 130</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>3 465 130</b>
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	3 658 705	3 606 471
Övriga rörelseintäkter	116 728	147 346
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>3 775 433</b>	<b>3 753 817</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	Not 2	-3 872 544
Övriga externa kostnader	Not 3	-213 212
Personalkostnader	Not 4	-82 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-444 899	-444 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 567 103</b>	<b>-4 612 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 208 330</b>	<b>-859 116</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	196	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	-145 491	-147 906
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-145 295</b>	<b>-147 852</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 063 035</b>	<b>-1 006 968</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 063 035</b>	<b>-1 006 968</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		200 000	200 000
<b>Summa imateriella anläggningstillgångar</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	12 611 395	13 056 295
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 611 395</b>	<b>13 056 295</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 811 395</b>	<b>13 256 295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 060	1 138
Övriga fordringar		19 112	19 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	63 466	62 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 638</b>	<b>82 971</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 541 271	2 338 733
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 541 271</b>	<b>2 338 733</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 633 909</b>	<b>2 421 704</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 445 304</b>	<b>15 677 999</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	154 954	154 954	
Reservfond	462 127	462 127	
Fond för yttre underhåll	815 403	293 311	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 432 484</b>	<b>910 392</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 402 095	3 931 154	
Årets resultat	1 063 035	-1 006 968	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 465 130</b>	<b>2 924 187</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 897 614</b>	<b>3 834 579</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	10 466 873	10 866 873
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 466 873</b>	<b>10 866 873</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	400 000	400 000
Leverantörsskulder		78 923	94 406
Skatteskulder		6 708	0
Övriga skulder		198 305	188 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	396 881	294 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 080 817</b>	<b>976 547</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 445 304</b>	<b>15 677 999</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Elvärme, lokal	Linjär	25
Sophus	Linjär	25
Ventilation	Linjär	40
Elcentral	Linjär	25
Elrevidering	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-227 908	-2 112 359
Reparationer	-90 657	-207 379
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 207	-113 797
Försäkringspremier	-52 065	-45 370
Kabel- och digital-TV	-49 780	-28 966
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 460	-19 532
Serviceavtal	-12 473	-13 248
Obligatoriska besiktningar	0	-8 214
Bevakningskostnader	0	-275
Snö- och halkbekämpning	-13 981	-21 783
Förbrukningsinventarier	-8 475	-14 449
Vatten	-297 956	-311 241
Fastighetsel	-100 522	-94 018
Uppvärmning	-673 909	-685 143
Sophantering och återvinning	-50 641	-62 400
Förvaltningsarvode drift	-117 279	-134 370
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 819 313</b>	<b>-3 872 544</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-151 025	-110 447
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-900
Inkassokostnader	-2 100	-3 252
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 696	-23 198
Möteskostnader	-6 302	-5 994
Kontorsmateriel	-9 619	-6 241
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Tidskrifter och facklitteratur	0	-901
Medlems- och föreningsavgifter	0	-500
Konsultarvoden	-22 500	-41 169
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-9 841	-8 300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-228 633</b>	<b>-213 212</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-21 500	-26 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 200	-22 200
Sociala kostnader	-13 557	-16 577
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 257</b>	<b>-82 277</b>

ah

**Not 5 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 088 526	9 088 526
Standardförbättringar	11 663 028	11 663 028
Mark	245 400	245 400
Elcentral	61 000	61 000
Sophus	115 000	115 000
	<b>21 172 954</b>	<b>21 172 954</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 172 954</b>	<b>21 172 954</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 534 652	-4 352 882
Standardförbättringar	-3 489 494	-3 233 405
Elcentral	-32 330	-29 890
Sophus	-60 183	-55 583
	<b>-8 116 659</b>	<b>-7 671 760</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-181 770	-181 770
Årets avskrivning standardförbättringar	-256 089	-256 089
Årets avskrivning elcentral	-2 440	-2 440
Årets avskrivning sophus	-4 600	-4 600
	<b>-444 899</b>	<b>-444 899</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 561 558</b>	<b>-8 116 659</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 611 396</b>	<b>13 056 295</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 372 104	4 553 874
Mark	245 400	245 400
Standardförbättringar	7 917 445	8 173 534
Elcentral	26 230	28 670
Sophus	50 217	54 817
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 400 000	44 200 000
Lokaler	967 000	550 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 367 000</b>	<b>44 750 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>36 667 000</i>	<i>31 290 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 700 000</i>	<i>13 460 000</i>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 367	52 065
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 099	9 954
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>63 466</b>	<b>62 019</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	10 866 873	11 266 873
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 466 873</b>	<b>10 866 873</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,37%	2020-06-30	2 770 984,00	0,00	80 000,00	2 690 984,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2020-12-30	3 024 929,00	0,00	80 000,00	2 944 929,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-30	1 480 000,00	0,00	80 000,00	1 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-01-30	1 270 960,00	0,00	80 000,00	1 190 960,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	2 720 000,00	0,00	80 000,00	2 640 000,00
<b>Summa</b>			<b>11 266 873,00</b>	<b>0,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>10 866 873,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	12 990	11 285
Upplupna elkostnader	9 478	8 128
Upplupna värmekostnader	98 733	101 971
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 680	172 720
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>396 881</b>	<b>294 104</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 741 000	15 741 000

ah



Styrelsens underskrifter

KARLSKRONA 2020-03-17

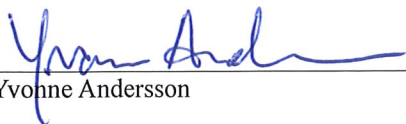
Ort och datum



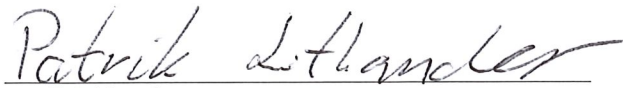
Lars Estlander



Evert Bolin



Yvonne Andersson



Patrik Lithander



Katarina Abrahamsson

Ernst & Young AB, 2020-04-17



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



Ann Håkansson  
Förtroendevald revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Jagaren, org.nr 735000-0464

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Jagaren för år 2019.

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 2019 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Jagaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 17/11 2020

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



Ann Håkansson  
Förtroendevald revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.



Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Jagaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Jagaren i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

