

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Jägaren i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Alexander Reffgen	Ordförande	
Annika Gustafsson	Vice ordförande	
Madeleine Myrbäck	Sekreterare	
Johan Henriksson	Ledamot	
Alf Jakobsen	Ledamot	
Margareta Kant	Ledamot	
Heléne Myrbäck	Ledamot	
Per Thernfrid	Ledamot	HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Gustafsson, Johan Henriksson, Heléne Myrbäck och Madeleine Myrbäck.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	BoRevision (av HSB Riksförbund utsedd revisor)
Daniel Sjöman	Ordinarie Intern	
Bela Reller	Suppleant Intern	

Valberedning

Olof Hansson
Bela Reller
Christina Swartz Reller

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄGAREN 5	1971	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via radiatorer, anslutna till en anläggning för geoenergi.

Byggnadsår och ytor

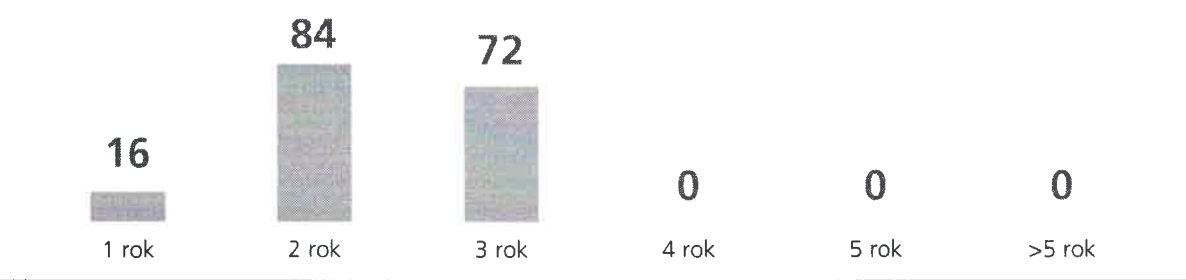
Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 14 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 126 m², varav 11 956 m² utgör lägenhetsyta och 1 170 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Festlokal
Cykelkällare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av termostater, insats- och slingventiler samt injustering av värmesystemet	2019 - 2020
Spolning av avloppsledningar	2019
Byte av lägenhetsdörrar	2018 - 2019
Planerat underhåll	År
Injustering av ventilationen samt OVK	2020
Byte av mjukfogar mellan betongelement	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
El	Energi Sverige
Trappstädning	PrimeroStäd
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel & Fastighetsjour	SBC
Snöröjning	SBC
Brandskyddsarbete	Brandservice Syd
Tvättmaskinservice	Bengtssons Tvättmaskinservice
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Telenor
Uppvärmning	Skånska Energilösningar
Hemsida	HSB Skåne och One.com
Parkeringsbevakning	Xpert Parkering

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 708 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, och styrelsen beslutade därför att lämna årsavgifterna oförändrade. Avgifternas storlek bestäms av de kostnader föreningens verksamhet för med sig. Styrelsen ser därför regelbundet över föreningens kostnadsstruktur.

Föreningens banklån uppgår till ca 19,0 miljoner kr. Detta motsvarar en belåning på 1591 kr per kvadratmeter bostadslägenhetsyta. Som jämförelse kan nämnas att medianskuldssättningen för alla bostadsrättsföreningar i Sverige uppgår till ca 5000 kr/m², enligt uppgift från statistiksidan www.allabrf.se. Föreningens belåning är därmed förhållandevis låg. Framtida räntehöjningar inom rimliga ramar kommer därför inte att påverka årsavgifterna nämnvärt.

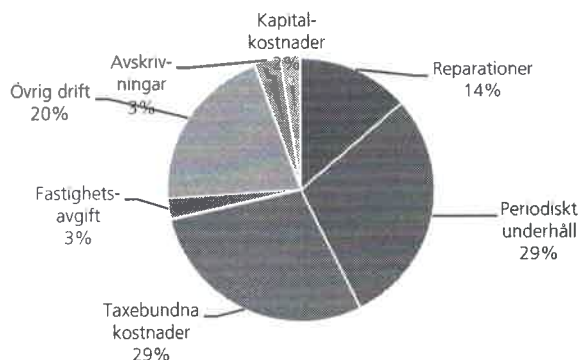
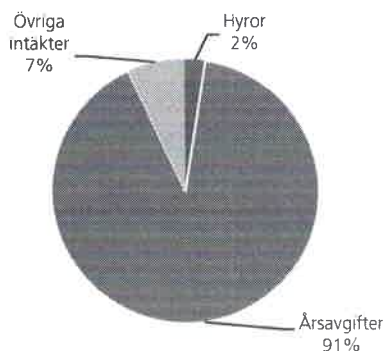
Avsättningen till underhåll uppgår i budgeten för 2020 till ungefär 2 miljoner kr och motsvarar 164 kr per kvadratmeter bostadslägenhetsyta. Denna avsättning ligger därmed ca 10 % över den riktlinje på 150 kr per kvadratmeter, som bland annat rekommenderas enligt statistiksidan www.allabrf.se.

Likviditeten har under året befunnit sig mellan ca 4 och 5 miljoner och kan betraktas som god. I synnerhet kan noteras att de senaste två större underhållsprojekten, nämligen bytet av lägenhetsdörrarna och injusteringen av värmesystemet inklusive byte av termostater och slingventiler, med en sammanlagd kostnad på ca 3,5 miljoner kr har finansierats helt med likvida medel och utan att några nya lån behövde tas. 

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 032 083	3 962 036
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 340 696	9 037 660
Finansiella intäkter	124	182
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 281
Ökning av kortfristiga skulder	1 678 229	0
	11 019 049	9 041 123
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 799 979	7 039 304
Finansiella kostnader	243 047	501 597
Ökning av kortfristiga fordringar	52 597	0
Minskning av långfristiga skulder	280 000	190 329
Minskning av kortfristiga skulder	0	239 846
	10 375 623	7 971 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 675 509	5 032 083
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	643 426	1 070 047

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. //

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har underhållsarbete i huvudsak varit inriktat på två projekt:

(1) Under årets första månader slutfördes uppgraderingen av de uttjänta ursprungliga lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar av modellen Daloc S43.

(2) Under hösten 2019 inleddes ett arbete med att byta samtliga termostater och insatsventiler i radiatorerna samt slingventiler i alla lägenheter. I en konsultrapport från 2016 bedömdes dessa komponenter som i stort sett uttjänta och i behov av byte inom en snar framtid. I samband med bytet sker även en injustering av värmesystemet för att uppnå en jämn fördelning av värmen mellan lägenheterna. Inför hela projektet anordnades ett informationsmöte för föreningens medlemmar den 2 november 2019.

Föreningen har under året även anordnat några sociala aktiviteter: Under fotbolls-vm visades Sveriges matcher den 2019-06-29 och 2019-07-06 samt finalen den 2019-07-07 i föreningslokalen. Ett medlemsmöte med adventsfika hölls den 2019-12-04.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 172 st

Överlåtelse under året: 18 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 213

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 209

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	708	708	708	708
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	1	4	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 591	1 614	1 630	1 644
Elkostnad/m ² totalyta	63	62	65	58
Värmekostnad/m ² totalyta	120	111	140	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	27	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	38	52	55
Soliditet (%)	28	32	28	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 034	1 165	1 148	911
Nettoomsättning (tkr)	8 997	8 966	8 960	8 935

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 956 m² bostäder och 1 170 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	774 700	0	0	774 700
Fond för yttre underhåll	9 797 063	700 138	0	9 096 925
S:a bundet eget kapital	10 571 763	700 138	0	9 871 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 053 254	-700 138	1 165 403	-1 518 519
Årets resultat	-1 033 744	-1 033 744	-1 165 403	1 165 403
S:a ansamlad förlust	-2 086 997	-1 733 882	0	-353 116
S:a eget kapital	8 484 766	-1 033 744	0	9 518 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 033 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	915 416
reservering till fond för yttre underhåll enligt UH-plan	-1 968 670
summa balanserat resultat	-2 086 998

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 014 440
927 442

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 996 520	8 965 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	344 176	71 791

Summa rörelseintäkter		9 340 696	9 037 660
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-8 924 852	-6 070 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-626 665	-734 458
Personalkostnader	Not 6	-248 463	-234 061
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 538	-331 538

Summa rörelsekostnader		-10 131 517	-7 370 842
-------------------------------	--	--------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-790 821	1 666 818
--	-----------------	------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	124	182
Räntekostnader och liknande resultatposter	-243 047	-501 597

Summa finansiella poster	-242 923	-501 415
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 033 744	1 165 403
-------------------	------------------

ÅRETS RESULTAT

-1 033 744	1 165 403
-------------------	------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 730 180	25 044 942
Maskiner	Not 9	12 605	29 380
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 742 785	25 074 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 743 285	25 074 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-2	-2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 677 493	5 034 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	52 600	0
Summa kortfristiga fordringar		5 730 091	5 034 068
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 730 092	5 034 069
SUMMA TILLGÅNGAR		30 473 377	30 108 892

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		774 700	774 700
Fond för yttre underhåll	Not 14	9 797 063	9 096 925
Summa bundet eget kapital		10 571 763	9 871 625
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 053 254	-1 518 519
Årets resultat		-1 033 744	1 165 403
Summa ansamlad förlust		-2 086 997	-353 116
SUMMA EGET KAPITAL		8 484 766	9 518 510
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	18 742 895	19 022 895
Summa långfristiga skulder		18 742 895	19 022 895
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	280 000	280 000
Leverantörsskulder		1 979 457	251 253
Skatteskulder		16 571	13 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	969 689	1 022 569
Summa kortfristiga skulder		3 245 716	1 567 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 473 377	30 108 892

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	105 år	105 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	8 459 624	8 459 624
Hyror lokaler	0	1 400
Hyror garage	191 470	153 200
Hyror förråd	42 488	44 868
Kabel-TV intäkter	136 080	136 080
Bredbandsintäkter	147 384	147 384
Gemensamhetslokal	3 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 400	22 750
Öresutjämning	574	563
	8 996 520	8 965 869

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	0	7 941
Försäkringsersättning	340 876	57 550
Övriga intäkter	3 300	6 300
	344 176	71 791

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning		21 209	22 380
Fastighetsskötsel gård entreprenad		412 258	400 369
Fastighetsskötsel gård beställning		52 090	84 311
Snöröjning/sandning		19 441	168 538
Städning entreprenad		164 690	174 378
OVK Obl. Ventilationskontroll		121 392	-12 500
Myndighetstillsyn		54 931	1 932
Bevakning		0	21 244
Gemensamma utrymmen		364	396
Garage		0	2 000
Sophantering		2 411	0
Gård		0	6 299
Serviceavtal		134	0
Förbrukningsmateriel		12 534	16 375
Brandskydd		4 078	5 288
		865 531	891 010
Reparationer			
Brf Lägenheter		0	1 047
Gemensamma utrymmen		149	0
Tvättstuga		35 201	71 769
Entré/trapphus		20 956	0
Lås		3 811	12 065
VVS		55 456	116 319
Ventilation		35 526	102
Elinstallationer		8 541	11 873
Huskropp utvändigt		65 913	0
Fasad		1 110	0
Fönster		1 430	0
Mark/gård/utemiljö		420 394	33 822
Garage/parkering		3 469	0
Skador/klotter/skadegörelse		0	51 313
Vattenskada		759 946	127 969
		1 411 902	426 279
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen		0	35 300
Entré/trapphus		1 023 562	946 313
VVS		1 605 925	0
Värmeanläggning		100 000	143 750
Ventilation		284 953	0
Elinstallationer		0	75 000
Mark/gård/utemiljö		0	68 169
		3 014 440	1 268 532
Taxebundna kostnader			
El		831 045	810 854
Värme		1 574 399	1 451 079
Vatten		382 750	376 857
Sophämtning/renhållning		185 957	202 591
Grovsopor		7 040	0
		2 981 191	2 841 381
Övriga driftkostnader			
Försäkring		60 097	57 659
Kabel-TV		139 676	136 860
Bredband		183 180	183 180
		382 953	377 699
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		268 834	265 884

TOTALT DRIFTKOSTNADER

8 924 852

6 070 785

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Tele- och datakommunikation	1 383	1 601
Juridiska åtgärder	30 075	103 259
Inkassering avgift/hyra	2 975	2 975
Revisionsarvode extern revisor	15 625	14 375
Föreningskostnader	2 856	11 351
Styrelseomkostnader	0	288
Fritids- och trivselkostnader	901	1 864
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode	478 790	494 914
Förvaltningsarvoden övriga	2 125	30 040
Administration	8 085	6 635
Konsultarvode	31 250	9 555
Föreningsavgifter	52 600	52 600
	626 665	734 458

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	194 748	179 450
Sociala kostnader	53 715	54 611
	248 463	234 061

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	314 762	314 762
Maskiner	16 776	16 776
	331 538	331 538

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 501 858	34 501 858
	Utgående anskaffningsvärde	34 501 858	34 501 858
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 456 916	-9 142 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 762	-314 762
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 771 678	-9 456 916
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 730 180	25 044 942
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 369 000	1 369 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 672 000	91 627 000
	Taxeringsvärde mark	61 527 000	48 965 000
		155 199 000	140 592 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	152 000 000	137 000 000
	Lokaler	3 199 000	3 592 000
		155 199 000	140 592 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 878	83 878
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 878	83 878
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 498	-37 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 775	-16 775
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 273	-54 497
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 605	29 381

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 100	121 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	121 100	121 100
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-121 100	-121 100
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-121 100	-121 100
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 985	1 988
	Klientmedel hos SBC	5 675 508	5 032 082
		5 677 493	5 034 070

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Föreningsavgifter	52 600	0
		52 600	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	9 096 925	7 680 586
	Reservering enligt stadgar	1 968 670	1 968 670
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 268 532	-552 331
	Vid årets slut	9 797 063	9 096 925

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,310 %	3 031 876	3 111 876	2022-07-30
	Handelsbanken	1,260 %	8 070 000	8 170 000	2023-09-01
	Handelsbanken	1,260 %	7 921 019	8 021 019	2023-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		19 022 895	19 302 895	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-280 000	-280 000	
			18 742 895	19 022 895	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 622 895 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 696 000	20 696 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	166 564	304 982
	Arvoden	42 454	26 103
	Sociala avgifter	13 339	8 201
	Ränta	23 411	23 795
	Avgifter och hyror	723 921	659 488
		969 689	1 022 569

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsårets slut har det inte inträffat några oförutsedda händelser av väsentlig betydelse för bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

LUND den 30 / 06 2020



Alexander Reffgen
Ordförande



Annika Gustafsson
Vice ordförande



Madeleine Myrbäck
Sekreterare



Johan Henriksson
Ledamot



Alf Jakobsen
Ledamot



Margareta Kant
Ledamot



Heléne Myrbäck
Ledamot



Per Thernfrid
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 02 / 07 - 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Daniel Sjöman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägaren i Lund, org.nr. 745000-4192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lund för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi har fullgjort sitt 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 misstag.

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.

Revisorn ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 huruvida 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. //

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jägaren i Lund för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Vi har i övrigt fullgjort sitt 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 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, eller
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Lund den 02 07 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Daniel Sjöman
Av föreningen vald revisor