



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Jägaren i Lund





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Jägaren i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Bela Reller       | Ordförande |
| Annika Gustafsson | Ledamot    |
| Johan Henriksson  | Ledamot    |
| Malin Jönsson     | Ledamot    |
| Margareta Kant    | Ledamot    |
| Heléne Myrbäck    | Ledamot    |
| Tommy Nilsson     | Ledamot    |
| Oscar Werneman    | Ledamot    |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                  |                  |                                                |
|------------------|------------------|------------------------------------------------|
| Afroditá Cristea | Ordinarie Extern | BoRevision (av HSB Riksförbund utsedd revisor) |
| Daniel Sjöman    | Ordinarie Intern |                                                |

### Valberedning

Olof Hansson  
Alexander Reffgen  
Christina Swartz Reller Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-29.

### 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

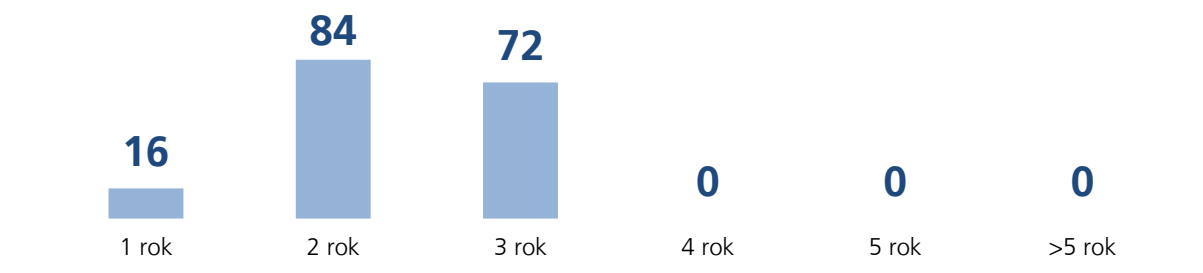
Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 14 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 126 m<sup>2</sup>, varav 11 956 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 170 m<sup>2</sup> 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 mjukfogar mellan betongelement                                           | 2020        |
| Byte av termostater, insats- och slingventiler samt injustering av värmesystemet | 2019 - 2021 |



| Planerat underhåll                    | År   | Kommentar     |
|---------------------------------------|------|---------------|
| Byte av takbeläggning                 | 2021 | Genomgripande |
| Injustering av ventilationen samt OVK | 2021 |               |
| Relining av avloppsrör                | 2025 | Planerad      |

### 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              |
| Tvättmaskin service                | Bengtssons Tvättmaskinservice |
| Kabel-TV                           | ComHem                        |
| Bredband                           | Telenor                       |
| Uppvärmning                        | Skånska Energilösningar       |
| Hemsida                            | HSB Skåne                     |
| Parkeringsbevakning                | Apcoa                         |
| Överlåtelsebesiktning              | SBC                           |
| Projektleddning renovering         | SBC                           |

### Övrig information

Pga. rådande pandemi har festlokalen endast blivit uthyrd ett fåtal gånger och föreningen har inte anordnat några sociala aktiviteter.

Ordinarie stämma genomfördes genom att medlemmarna utövade sin rösträtt via post.

### Föreningens ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 708/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för 2021 upprättade budgeten visar höjningsbehov, och styrelsen beslutade därför att höja avgiften med 5 % per 20210401. Det kan inte uteslutas att ytterligare höjningsbehov kommer att finnas när kostnaden för takrenoveringen redovisats.

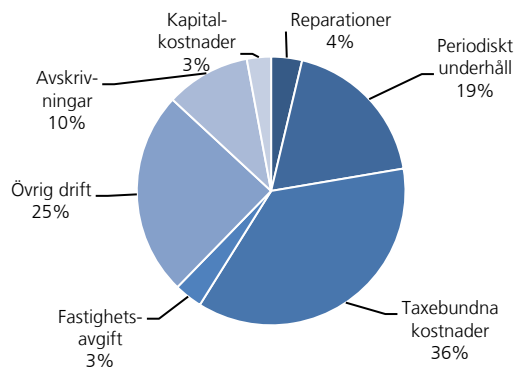
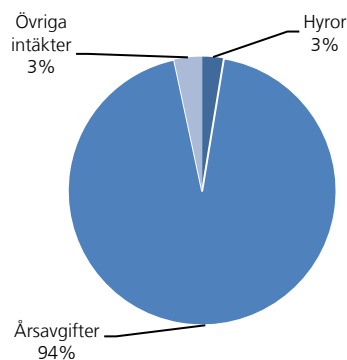
För att genomföra takrenoveringen kommer vi att uppta lån i storleksordningen 30-35 miljoner. Den nya underhållsplanen kommer att visa om ytterligare upplåning behövs.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020             | 2019              |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>5 675 509</b> | <b>5 032 083</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| Rörelseintäkter                            | 8 994 468        | 9 340 696         |
| Finansiella intäkter                       | 66               | 124               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 52 624           | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                | 1 678 229         |
|                                            | <b>9 047 158</b> | <b>11 019 049</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 7 037 256        | 9 799 979         |
| Finansiella kostnader                      | 239 505          | 243 047           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 119 399          | 0                 |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                | 52 597            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 280 000          | 280 000           |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 923 951          | 0                 |
|                                            | <b>8 600 110</b> | <b>10 375 623</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>6 122 558</b> | <b>5 675 509</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>447 048</b>   | <b>643 426</b>    |

\*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 1 429 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

1. Under hösten 2019 inleddes ett arbete med att byta samtliga termostater och insatsventiler i radiatorerna samt slingventiler i alla lägenheter. I samband med detta pågår även en injustering av värmesystemet för att uppnå en jämn fördelning av värmen mellan lägenheterna.
2. Samtliga fogar mellan betongelementen är utbytta.
3. Plantering i anslutning till stora och lilla parkeringen har slutförts.
4. Mötesplats med bänk och plantering intill port 27 har färdigställts.
5. Uppdatering av rabatterna vid stora parkeringen och vid port 51 avslutades.
6. Energideklarationen utfördes 2020-08-28.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 172 st  
Överlåtelser under året: 21 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 209  
Tillkommande medlemmar: 38  
Avgående medlemmar: 28  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 219

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019   | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 708   | 708    | 708   | 708   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 0     | 0      | 1     | 4     |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 568 | 1 591  | 1 614 | 1 630 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 78    | 63     | 62    | 65    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 105   | 120    | 111   | 140   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 28    | 29     | 29    | 27    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 18    | 19     | 38    | 52    |
| Soliditet (%)                            | 31    | 28     | 32    | 28    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 888   | -1 034 | 1 165 | 1 148 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 8 986 | 8 997  | 8 966 | 8 960 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 956 m<sup>2</sup> bostäder och 1 170 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 774 700                    | 0                        | 0                                                                      | 774 700                    |
| Fond för yttre underhåll       | 8 751 293                  | 1 968 670                | -3 014 440                                                             | 9 797 063                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>9 525 993</b>           | <b>1 968 670</b>         | <b>-3 014 440</b>                                                      | <b>10 571 763</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -1 041 227                 | -1 968 670               | 1 980 696                                                              | -1 053 254                 |
| Årets resultat                 | 888 340                    | 888 340                  | 1 033 744                                                              | -1 033 744                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-152 887</b>            | <b>-1 080 330</b>        | <b>3 014 440</b>                                                       | <b>-2 086 997</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>9 373 106</b>           | <b>888 340</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>8 484 766</b>           |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                                     | 888 340         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 927 442         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt UH-plan           | -1 968 670      |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-152 888</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

|                  |
|------------------|
| 1 507 661        |
| <b>1 354 773</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019               |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                    |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 8 985 934         | 8 996 520          |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 8 534             | 344 176            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>8 994 468</b>  | <b>9 340 696</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                    |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -6 183 370        | -8 924 852         |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -660 683          | -626 665           |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -193 202          | -248 463           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -829 434          | -331 538           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-7 866 689</b> | <b>-10 131 517</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>1 127 779</b>  | <b>-790 821</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 66                | 124                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -239 505          | -243 047           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-239 439</b>   | <b>-242 923</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>888 340</b>    | <b>-1 033 744</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>888 340</b>    | <b>-1 033 744</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |          | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,17 | 23 912 648        | 24 730 180        |
| Pågående byggnation                            | Not 9    | 119 400           | 0                 |
| Maskiner                                       | Not 10   | 702               | 12 605            |
| Inventarier                                    | Not 11   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>24 032 750</b> | <b>24 742 785</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>24 033 250</b> | <b>24 743 285</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 0                 | -2                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 13   | 6 124 516         | 5 677 493         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14   | 0                 | 52 600            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>6 124 516</b>  | <b>5 730 091</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 1                 | 1                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>1</b>          | <b>1</b>          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>6 124 517</b>  | <b>5 730 092</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>30 157 767</b> | <b>30 473 377</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 774 700           | 774 700           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 15    | 8 751 293         | 9 797 063         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>9 525 993</b>  | <b>10 571 763</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 041 227        | -1 053 254        |
| Årets resultat                                 |           | 888 340           | -1 033 744        |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-152 887</b>   | <b>-2 086 997</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>9 373 106</b>  | <b>8 484 766</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 16,17 | 18 462 895        | 18 742 895        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>18 462 895</b> | <b>18 742 895</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 16,17 | 280 000           | 280 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 911 924           | 1 979 457         |
| Skatteskulder                                  |           | 21 874            | 16 571            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 18    | 1 107 968         | 969 689           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>2 321 766</b>  | <b>3 245 716</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>30 157 767</b> | <b>30 473 377</b> |



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar                | 2020   | 2019   |
|------------------------------|--------|--------|
| Byggnader                    |        | 105 år |
| Maskiner                     | 5 år   | 5 år   |
| Stomme och grund             | 100 år | 0      |
| Yttertak                     | 40 år  | 0      |
| Fasad/balkonger              | 75 år  | 0      |
| Fönster/dörrar och portar    | 60 år  | 0      |
| Stomkomplettering förening   | 50 år  | 0      |
| Stomkomplettering medlem     | 50 år  | 0      |
| Stamledningar VA             | 50 år  | 0      |
| Värmesystem                  | 50 år  | 0      |
| Luftbehandlingssystem        | 30 år  | 0      |
| Fastighetsel inkl. svagström | 50 år  | 0      |
| Sekundärbyggnader            | 50 år  | 0      |
| Utemiljö allmänt             | 25 år  | 0      |

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

| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>     | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                | 8 459 624        | 8 459 624        |
|              | Hyror garage               | 187 258          | 191 470          |
|              | Hyror förråd               | 46 200           | 42 488           |
|              | Kabel-TV intäkter          | 135 450          | 136 080          |
|              | Bredbandsintäkter          | 147 384          | 147 384          |
|              | Gemensamhetslokal          | 2 800            | 3 500            |
|              | Avgift andrahandsuthyrning | 6 650            | 15 400           |
|              | Öresutjämning              | 567              | 574              |
|              |                            | <b>8 985 934</b> | <b>8 996 520</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2020</b>  | <b>2019</b>    |
|--------------|-------------------------------|--------------|----------------|
|              | Försäkringsersättning         | 0            | 340 876        |
|              | Återbäring försäkringsbolag   | 4 561        | 0              |
|              | Övriga intäkter               | 3 973        | 3 300          |
|              |                               | <b>8 534</b> | <b>344 176</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 18 815           | 21 209           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 429 196          | 412 258          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 90 230           | 52 090           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 8 291            | 19 441           |
|              | Städning entreprenad                   | 164 691          | 164 690          |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 2 135            | 121 392          |
|              | Myndighetstillsyn                      | 2 200            | 54 931           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 364              |
|              | Sophantering                           | 0                | 2 411            |
|              | Gård                                   | 9 563            | 0                |
|              | Serviceavtal                           | 118              | 134              |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 20 002           | 12 534           |
|              | Brandskydd                             | 4 105            | 4 078            |
|              |                                        | <b>749 346</b>   | <b>865 531</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 13 750           | 149              |
|              | Tvättstuga                             | 48 511           | 35 201           |
|              | Sophantering/återvinning               | 19 931           | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 12 791           | 20 956           |
|              | Lås                                    | 8 336            | 3 811            |
|              | VVS                                    | 42 365           | 55 456           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 48 284           | 0                |
|              | Ventilation                            | 26 922           | 35 526           |
|              | Elinstallationer                       | 21 504           | 8 541            |
|              | Huskropp utvändigt                     | 0                | 65 913           |
|              | Tak                                    | 32 313           | 0                |
|              | Fasad                                  | 0                | 1 110            |
|              | Fönster                                | 4 861            | 1 430            |
|              | Balkonger/altaner                      | 1 550            | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 420 394          |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 3 469            |
|              | Vattenskada                            | 20 337           | 759 946          |
|              |                                        | <b>301 455</b>   | <b>1 411 902</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 795 000          | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 100 375          | 1 023 562        |
|              | VVS                                    | 227 690          | 1 605 925        |
|              | Värmeanläggning                        | 74 520           | 100 000          |
|              | Ventilation                            | 0                | 284 953          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 310 076          | 0                |
|              |                                        | <b>1 507 661</b> | <b>3 014 440</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 1 021 595        | 831 045          |
|              | Värme                                  | 1 376 812        | 1 574 399        |
|              | Vatten                                 | 369 992          | 382 750          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 192 078          | 185 957          |
|              | Grovsopor                              | 0                | 7 040            |
|              |                                        | <b>2 960 476</b> | <b>2 981 191</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 60 850           | 60 097           |
|              | Kabel-TV                               | 142 624          | 139 676          |
|              | Bredband                               | 183 180          | 183 180          |
|              |                                        | <b>386 654</b>   | <b>382 953</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>277 778</b>   | <b>268 834</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>6 183 370</b> | <b>8 924 852</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 0              | 1 383          |
|              | Juridiska åtgärder              | 5 738          | 30 075         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 3 150          | 2 975          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 16 125         | 15 625         |
|              | Föreningskostnader              | 3 031          | 2 856          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 901            |
|              | Förvaltningsarvode              | 517 900        | 478 790        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 24 813         | 2 125          |
|              | Administration                  | 11 681         | 8 085          |
|              | Konsultarvode                   | 25 646         | 31 250         |
|              | Föreningsavgifter               | 52 600         | 52 600         |
|              |                                 | <b>660 683</b> | <b>626 665</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 149 397        | 194 748        |
|              | Kostnadsersättningar                     | 578            | 0              |
|              | Sociala kostnader                        | 43 227         | 53 715         |
|              |                                          | <b>193 202</b> | <b>248 463</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>            | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad                         | 0              | 314 762        |
|              | Stomme och grund K3             | 371 759        | 0              |
|              | Fasader/balkonger K3            | 26 434         | 0              |
|              | Fönster/dörrar och portar K3    | 34 122         | 0              |
|              | Stomkomplettering förening K3   | 53 006         | 0              |
|              | Stomkomplettering medlem K3     | 99 385         | 0              |
|              | Stamledningar VA K3             | 33 128         | 0              |
|              | Värmesystem K3                  | 52 949         | 0              |
|              | Luftbehandlingssystem K3        | 44 155         | 0              |
|              | Fastighetsel inkl. svagström K3 | 56 258         | 0              |
|              | Sekundärbyggnader K3            | 6 624          | 0              |
|              | Utemiljö allmänt K3             | 39 711         | 0              |
|              | Maskiner                        | 11 903         | 16 776         |
|              |                                 | <b>829 434</b> | <b>331 538</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---------------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 34 501 858         | 34 501 858         |
|               | Nyanskaffningar                                | -1                 | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>34 501 857</b>  | <b>34 501 858</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -9 771 678         | -9 456 916         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -817 531           | -314 762           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-10 589 209</b> | <b>-9 771 678</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>23 912 648</b>  | <b>24 730 180</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 1 369 000          | 1 369 000          |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 93 672 000         | 93 672 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 61 527 000         | 61 527 000         |
|               |                                                | <b>155 199 000</b> | <b>155 199 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 152 000 000        | 152 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 3 199 000          | 3 199 000          |
|               |                                                | <b>155 199 000</b> | <b>155 199 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                     | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Pågående om- och tillbyggnad                   | 119 400            | 0                  |
|               |                                                | <b>119 400</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 83 878             | 83 878             |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>83 878</b>      | <b>83 878</b>      |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -71 273            | -54 498            |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -11 903            | -16 775            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-83 176</b>     | <b>-71 273</b>     |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>702</b>         | <b>12 605</b>      |

| <b>Not 11</b> | <b>INVENTARIER</b>                                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                         |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | 121 100           | 121 100           |
|               | Nyanskaffningar                                         | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>121 100</b>    | <b>121 100</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan                  |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | -121 100          | -121 100          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>          | <b>-121 100</b>   | <b>-121 100</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 12</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Insats HSB                                              | 500               | 500               |
|               |                                                         | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Not 13</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                             | 1 959             | 1 985             |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 6 122 557         | 5 675 508         |
|               |                                                         | <b>6 124 516</b>  | <b>5 677 493</b>  |
| <b>Not 14</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Föreningsavgifter                                       | 0                 | 52 600            |
|               |                                                         | <b>0</b>          | <b>52 600</b>     |
| <b>Not 15</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                        | 9 797 063         | 9 096 925         |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 1 968 670         | 1 968 670         |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | -3 014 440        | -1 268 532        |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>8 751 293</b>  | <b>9 797 063</b>  |



**Not 16** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,260 %                         | 7 970 000                    | 8 070 000                    | 2023-09-01                       |
| Handelsbanken                                  | 1,260 %                         | 7 821 019                    | 7 921 019                    | 2023-09-01                       |
| Handelsbanken                                  | 1,310 %                         | 2 951 876                    | 3 031 876                    | 2022-07-30                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>18 742 895</b>            | <b>19 022 895</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -280 000                     | -280 000                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>18 462 895</b>            | <b>18 742 895</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 342 895 kr.

**Not 17** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 696 000        | 20 696 000        |

**Not 18** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Värme              | 221 068           | 166 564           |
| Arvoden            | 70 404            | 42 454            |
| Sociala avgifter   | 22 121            | 13 339            |
| Ränta              | 23 026            | 23 411            |
| Avgifter och hyror | 771 349           | 723 921           |
|                    | <b>1 107 968</b>  | <b>969 689</b>    |

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt undersökning av takens status som visade på behov av snar renovering och omläggning av samtliga tak. Detta planeras till sommaren 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 16 / 3 2021



Bela Peter Reller  
Ordförande



Johan Daniel Henriksson  
Ledamot



Margareta Tagesdotter Kant  
Ledamot



Jan Ingvar Tommy Nilsson  
Ledamot



Ursula Annika Gustafsson  
Ledamot



Malin Margaretha Jönsson  
Ledamot



Heléne Pia Margareta Myrbäck  
Ledamot



Oscar Carl Birger Anders Werneman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 03 / 05-2021



Anrodita 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 2020.

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 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 2020 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 revisionssed 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 03/05 2021

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Sjöman  
Av föreningen vald revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)