



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 om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök 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

Sammanställande

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

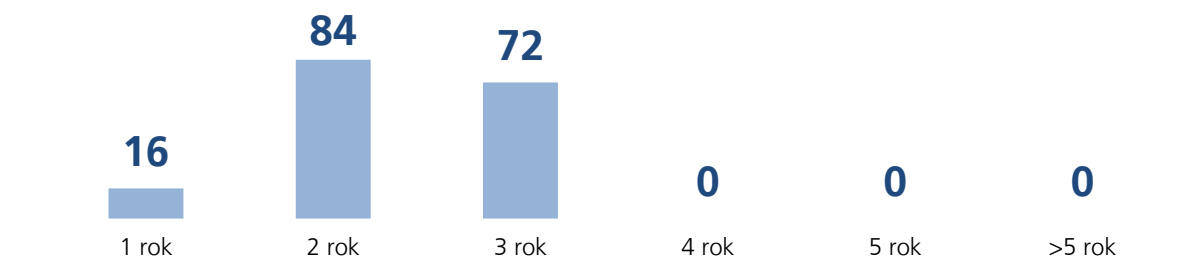
Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 14 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 126 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 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/m² 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.

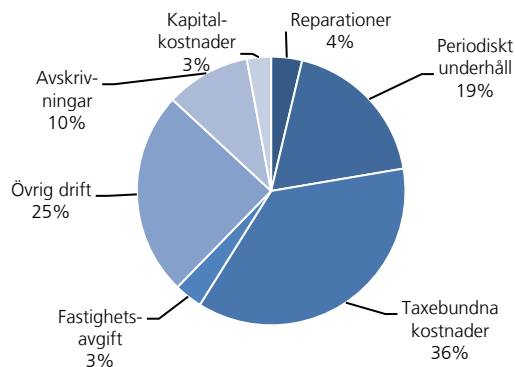
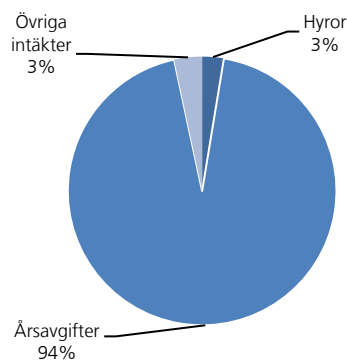
För att genomföra takrenoveringen kommer vi att uppta lån i storleksordningen 30-35 miljoner. Den nya underhållsplanen kommer att visa om ytterligare upplåning behövs.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 675 509	5 032 083
INBETALNINGAR		
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
	9 047 158	11 019 049
UTBETALNINGAR		
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
	8 600 110	10 375 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 122 558	5 675 509
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	447 048	643 426

*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 ² bostadsrättsyta	708	708	708	708
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	1	4
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 568	1 591	1 614	1 630
Elkostnad/m ² totalyta	78	63	62	65
Värmekostnad/m ² totalyta	105	120	111	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	29	29	27
Kapitalkostnader/m ² 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 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	8 751 293	1 968 670	-3 014 440	9 797 063
S:a bundet eget kapital	9 525 993	1 968 670	-3 014 440	10 571 763
Ansamlad förlust				
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
S:a ansamlad förlust	-152 887	-1 080 330	3 014 440	-2 086 997
S:a eget kapital	9 373 106	888 340	0	8 484 766

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
summa balanserat resultat	-152 888

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

1 507 661
1 354 773

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 985 934	8 996 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 534	344 176
Summa rörelseintäkter		8 994 468	9 340 696

RÖRELSEKOSTNADER

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
Summa rörelsekostnader		-7 866 689	-10 131 517

RÖRELSERESULTAT

1 127 779 **-790 821**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66	124
Räntekostnader och liknande resultatposter	-239 505	-243 047
Summa finansiella poster	-239 439	-242 923

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

888 340 **-1 033 744**

ÅRETS RESULTAT

888 340 **-1 033 744**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		24 032 750	24 742 785
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 033 250	24 743 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		6 124 516	5 730 091
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 124 517	5 730 092
SUMMA TILLGÅNGAR		30 157 767	30 473 377

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		774 700	774 700
Fond för yttre underhåll	Not 15	8 751 293	9 797 063
Summa bundet eget kapital		9 525 993	10 571 763
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 041 227	-1 053 254
Årets resultat		888 340	-1 033 744
Summa ansamlad förlust		-152 887	-2 086 997
SUMMA EGET KAPITAL		9 373 106	8 484 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	18 462 895	18 742 895
Summa långfristiga skulder		18 462 895	18 742 895
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		2 321 766	3 245 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 157 767	30 473 377

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.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	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
		8 985 934	8 996 520

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	0	340 876
	Återbäring försäkringsbolag	4 561	0
	Övriga intäkter	3 973	3 300
		8 534	344 176

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	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
		749 346	865 531
	Reparationer		
	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
		301 455	1 411 902
	Periodiskt underhåll		
	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
		1 507 661	3 014 440
	Taxebundna kostnader		
	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
		2 960 476	2 981 191
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 850	60 097
	Kabel-TV	142 624	139 676
	Bredband	183 180	183 180
		386 654	382 953
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	277 778	268 834
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 183 370	8 924 852

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	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
		660 683	626 665

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

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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
		829 434	331 538

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

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 100	121 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	121 100	121 100
	Ackumulerade 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 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 959	1 985
	Klientmedel hos SBC	6 122 557	5 675 508
		6 124 516	5 677 493

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Föreningsavgifter	0	52 600
		0	52 600

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	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
	Vid årets slut	8 751 293	9 797 063

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
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
Summa skulder till kreditinstitut		18 742 895	19 022 895	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-280 000	-280 000	
		18 462 895	18 742 895	

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

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 696 000	20 696 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
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
	1 107 968	969 689

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