

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Jägmästaren nr 2
Org nr: 716421-6470



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Jägmästaren nr 2
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 394% till 504%.

I resultatet ingår avskrivningar med 558 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 947 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jägmästaren 14 i Södertälje kommun. På fastigheten finns en byggnad med 61 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1993. Fastighetens adress är Rännilsvägen 2A-2B och Almviksvägen 2A-2B och 4-8 i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	1
2 r.o.k.	46
3 r.o.k.	6
4 r.o.k.	8
Summa	61

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Carportar	16
P-platser	31
Förråd	5

Total tomtarea	6 589 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 368 m ²
Lokaler hyresrätt	575 m ²

Årets taxeringsvärde	49 284 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	41 648 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,99 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsservice och lokalvård	Riksbyggen
Trädgårds- och vinterskötsel	Centric
El, fjärrvärme och vatten	Telge Energi
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 458 och planerat underhåll för 499. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2019 och visar på ett underhållsbehov på totalt 12 780 tkr för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte tvättstugeutrustning	2014
Volymkåpor och OVK-åtgärder	2015
Byte fjärrvärmecentral	2016
Målning takfot	2016
Renovering asfaltskytor och beskärning träd	2016
Byte hissar och eluttag för motorvärmare	2017
Målning lokal	2018



Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, armaturer	372
Markytor, asfalt, stenar	69

Planerat underhåll	År
Yttertak, skärmtak mm	2020
Byte ståldörrar	2021
Hänggrännor, stuprör	2020-2022
Målning trapphus	2020-2022
Kyl- och värmepumpar	2020-2022
Termostatventiler	2020-2022
Lagning, omläggning asfaltytor	2020-2022
Lekutrustning	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Söderquist	Ordförande	2020
Pernilla Grape	Sekreterare	2019
Carita Westerberg	Vice ordförande	2019
Manuel Farías Hernández	Ledamot	2020
Eva Zettervall	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Dahlman	Suppleant	2019
Åsa Nensén	Suppleant	2020
Veli Kuha	Suppleant	2020
Marie Åström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Gustavsson	Förtroendevald revisor	2019
KPMG AB	Godkänd Revisor	2019
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Dahlström		2019
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ing-Marie Karlsson, sammankallande		2019
Mats Gustavsson		2019
Tobias Lund		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

December 2018 var en avgiftsfri månad för medlemmarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2008-10-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

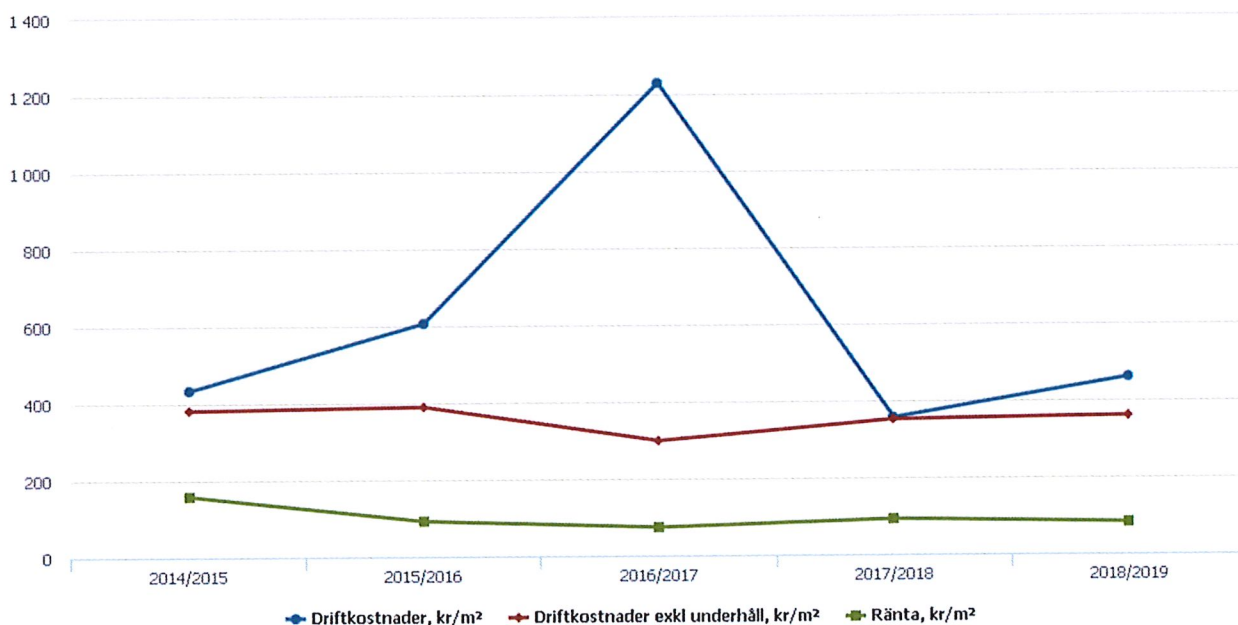
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 873 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 829	5 158	5 122	5 119	5 096
Resultat efter finansiella poster	1 389	1 707	-2 437	773	1 306
Soliditet %	39	37	34	36	35
Driftkostnader, kr/m ²	461	357	1 229	606	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	360	352	299	389	381
Ränta, kr/m ²	83	93	74	92	158



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 357 005	3 584 795	6 992 735	1 707 370
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 707 370	-1 707 370
Reservering underhållsfond		618 000	-618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-498 634	498 634	
Årets resultat				1 389 260
Vid årets slut	11 357 005	3 704 161	8 580 739	1 389 260

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	8 700 105
Årets resultat	1 389 260
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	498 634
Summa	9 969 999

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 9 969 999

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

h

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 828 844	5 158 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	625 429	29 301
Summa rörelseintäkter		5 454 273	5 187 316
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 278 082	-1 765 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-756 868	-622 600
Personalkostnader	Not 6	-88 243	-92 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-557 512	-557 512
Summa rörelsekostnader		-3 680 705	-3 038 138
Rörelseresultat		1 773 568	2 149 179
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	8 784	8 784
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 195	11 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 287	-462 160
Summa finansiella poster		-384 308	-441 808
Resultat efter finansiella poster		1 389 260	1 707 370
Årets resultat		1 389 260	1 707 370

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	58 852 408	59 409 920
Summa materiella anläggningstillgångar		58 852 408	59 409 920
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	91 500	91 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 500	91 500
Summa anläggningstillgångar		58 943 908	59 501 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18 071
Övriga fordringar	Not 11	126 474	139 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 653	83 709
Summa kortfristiga fordringar		219 127	241 571
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 809 320	4 407 458
Summa kassa och bank		5 809 320	4 407 458
Summa omsättningstillgångar		6 028 447	4 649 029
Summa tillgångar		64 972 355	64 150 449

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 357 005	11 357 005
Fond för yttre underhåll		3 704 161	3 584 795
Summa bundet eget kapital		15 061 166	14 941 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 580 739	6 992 735
Årets resultat		1 389 260	1 707 370
Summa fritt eget kapital		9 969 999	8 700 105
Summa eget kapital		25 031 165	23 641 905
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 745 897	39 327 357
Summa långfristiga skulder		38 745 897	39 327 357
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	540 200	457 680
Leverantörsskulder		15 366	0
Övriga skulder	Not 15	70 088	70 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	569 639	653 419
Summa kortfristiga skulder		1 195 293	1 181 187
Summa eget kapital och skulder		64 972 355	64 150 449

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	124

Mark är inte föremål för avskrivningar. Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 814 811	4 161 608
Hyror, lokaler	627 094	623 515
Hyror, p-platser	134 600	133 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 313	-22 900
Bränsleavgifter, bostäder	241 152	262 392
Debiterad fastighetsskatt, lokal	35 500	0
Summa nettoomsättning	4 828 844	5 158 015

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	16 155	16 278
Fakturerade kostnader	720	180
Övriga rörelseintäkter	8 554	12 843
Försäkringsersättningar	600 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	625 429	29 301

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-498 634	-25 430
Reparationer	-457 833	-439 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 837	-116 037
Försäkringspremier	-57 956	-53 459
Kabel- och digital-TV	-87 654	-85 292
Återbäring från Riksbyggen	7 000	8 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 799	0
Obligatoriska besiktningar	-8 875	-33 983
Snö- och halkbekämpning	-86 718	-83 453
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 176
Förbrukningsinventarier	-866	-8 546
Vatten	-117 184	-118 210
Fastighetsel	-123 119	-99 432
Uppvärmning	-548 494	-528 746
Sophantering och återvinning	-85 046	-80 954
Trädgårdsskötsel	-86 067	-98 322
Summa driftkostnader	-2 278 082	-1 765 534

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-466 863	-445 400
IT-kostnader	-3 540	-3 653
Arvode, yrkesrevisorer	-33 550	-31 258
Övriga förvaltningskostnader	-7 125	-10 531
Kreditupplysningar	-1 125	-1 145
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 105	-15 844
Telefon	-5 128	-4 652
Medlems- och föreningsavgifter	-3 050	-3 050
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-154 608	-75 013
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-63 223	-30 504
Summa övriga externa kostnader	-756 868	-622 600

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-52 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-6 000	-6 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 900	-16 400
Övriga personalkostnader	0	-320
Sociala kostnader	-16 343	-17 172
Summa personalkostnader	-88 243	-92 492

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-557 512	-557 512
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-557 512	-557 512

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen	8 784	8 784
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	8 784	8 784

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	69 106 775	69 106 775
Mark	1 800 000	1 800 000
	70 906 775	70 906 775
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 906 775	70 906 775

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-11 496 855	-10 939 343
	- 11 496 855	- 10 939 343
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-557 512	-557 512
	- 557 512	- 557 512
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 054 367	- 11 496 855
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 852 408	59 409 920

Varav

Byggnader	57 052 408	57 609 920
Mark	1 800 000	1 800 000

Taxeringsvärden

Bostäder	45 200 000	38 200 000
Lokaler	4 084 000	3 448 000
	49 284 000	41 648 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 961 000</i>	<i>31 589 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 323 000</i>	<i>10 059 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
183 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	91 500	91 500
Summa andra långfristiga fordringar	91 500	91 500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	24 532	33 332
Skattekonto	101 942	101 942
Fordringar hos leverantörer	0	4 517
Summa övriga fordringar	126 474	139 791



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 031	7 506
Förutbetalda försäkringspremier	36 850	31 635
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 415	37 368
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 357	7 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 653	83 709

Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	5 232 804	3 020 897
Transaktionskonto Swedbank	574 516	1 384 562
Summa kassa och bank	5 809 320	4 407 458

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	39 286 097	39 785 037
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-540 200	-457 680
Långfristig skuld vid årets slut	38 745 897	39 327 357

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-06-30	9 407 246,00	0,00	149 680,00	9 257 566,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-12-30	6 675 000,00	0,00	130 000,00	6 545 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-12-30	10 626 645,00	0,00	130 000,00	10 496 645,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-01-30	13 076 146,00	0,00	89 260,00	12 986 886,00
Summa			39 785 037,00	0,00	498 940,00	39 286 097,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 540 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 160 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 36 585 097 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	70 088	70 088
Summa övriga skulder	70 088	70 088

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	57 099	56 499
Upplupna elkostnader	13 438	8 043
Upplupna värmekostnader	19 072	19 508
Upplupna kostnader för renhållning	12 600	13 192
Upplupna revisionsarvoden	33 175	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	101 542
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	434 255	422 635
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	569 639	653 419

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	66 500 000	66 500 000

Not Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget väsentligt har hänt.



Styrelsens underskrifter

Södertälje 2019-10-23
Ort och datum

Ulla Söderquist
Ulla Söderquist

Pernilla Grape
Pernilla Grape

Carita Westerberg
Carita Westerberg

Manuel Farías Hernández
Manuel Farías Hernández

Eva Zettervall
Eva Zettervall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-04

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Agneta Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jägmästaren nr 2, org. nr 716421-6470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jägmästaren nr 2 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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. 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 besluten 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jägmästaren nr 2 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 december 2019

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Agneta Gustavsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Jägmästaren nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Jägmästaren nr 2 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

