

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Jagaren  
Org nr: 735000-0464



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## **Riksbyggen förvaltar**

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

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



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jagaren får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-20.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a.stora underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 336% till 282%.

I resultatet ingår avskrivningar med 445 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -635 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jagaren i Karlskrona Kommun.  
På fastigheten finns 2 byggnader med 83 lägenheter samt 3 lokaler, uppförda 1956.  
Fastigheternas adress Landsvägsgatan 11-13 och Långgatan 6 i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	6

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

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

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

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Pizzeria	62
Röda Korset, utflyttad 2020-06-30	139

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,47 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 133 tkr och planerat underhåll för 2 244 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2002
Elrevidering	2006
Balkongreovering	2015-2016
Takreovering, Långgatan	2014
Hissreovering och elomdragning	2016
Trapphusreovering	2017
Dörrar	2017
Relining	2018
Tvättstugor	2020
Målning källargångar och träfönster	2020

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	43 440
Tvättstugorna	2 112 500
Huskropp fönster och tak	87 989

#### Planerat underhåll

	År
Underhåll	

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

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Lars Estlander	Ordförande	2021
Yvonne Andersson	Ledamot	2021
Evert Bolin	Sekreterare	2022
Patrik Lithander	Ledamot	2022
Katarina Abrahamsson	Ledamot	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor
Ann Håkansson	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Anna Pohjanen

#### Valberedning

Christian Svensson

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 1 %.

Från den 1 mars får alla bredband och tv med ett tillägg på 118 kr/månad.

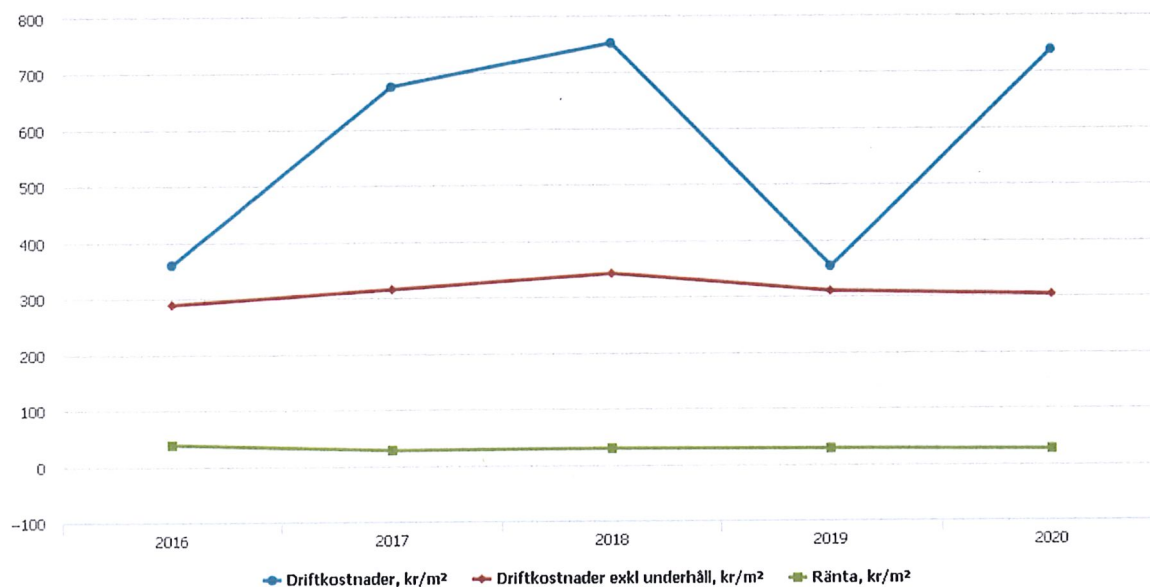
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättningen	3 629	3 659	3 606	3 554	3 516
Resultat efter finansiella poster	-1 080	1 063	-1 007	-781	827
Årets resultat	-1 080	1 063	-1 007	-781	827
Resultat exklusive avskrivningar	-635	1 508	-562	-336	1 272
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 085	758	-1 312	-836	772
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	282	146	146	96	96
Balansomslutning	15 309	16 445	15 678	15 705	16 927
Soliditet %	25	30	24	31	33
Likviditet %	201	336	248	186	251
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	715	708	698	694	684
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	739	354	753	676	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	303	310	342	315	289
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	26	28	29	27	38
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	4	159	57	276	529
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 032	2 114	2 192	1 966	1 994
Skuldkvot %	2,79	2,88	3,00	2,90	2,84



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

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

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

dh



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 954	815 403	2 402 095	1 063 035
Disposition enl. årsstämmbeslut			1 063 035	-1 063 035
Reservering underhållsfond		1 450 000	-1 450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 243 929	2 243 929	
Årets resultat				-1 079 763
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 954</b>	<b>21 474</b>	<b>4 259 059</b>	<b>-1 079 763</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 465 132
Årets resultat	-1 079 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 243 929
<b>Summa</b>	<b>3 179 298</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>3 179 298</b>
--	------------------

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

76

# Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	3 629 460	3 658 705
Övriga rörelseintäkter	115 228	116 728
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>3 744 689</b>	<b>3 775 433</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 2	-1 819 313
Övriga externa kostnader	Not 3	-228 633
Personalkostnader	Not 4	-74 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-444 899	-444 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 693 255</b>	<b>-2 567 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-948 567</b>	<b>1 208 330</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49	196
Räntekostnader och liknande resultatposter	-131 246	-145 491
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-131 197</b>	<b>-145 295</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 079 763</b>	<b>1 063 035</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 079 763</b>	<b>1 063 035</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Hysesrätter och liknande rättigheter	200 000	200 000
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 5	12 611 395
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 166 496</b>	<b>12 611 395</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 366 496</b>	<b>12 811 395</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	10 060
Övriga fordringar	19 112	19 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	63 466
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>87 139</b>	<b>92 638</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	2 855 581	3 541 271
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 855 581</b>	<b>3 541 271</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 942 720</b>	<b>3 633 909</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 309 216</b>	<b>16 445 304</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	154 954	154 954	
Reservfond	462 127	462 127	
Fond för yttre underhåll	21 472	815 403	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>638 553</b>	<b>1 432 484</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 259 061	2 402 095	
Årets resultat	-1 079 763	1 063 035	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 179 298</b>	<b>3 465 130</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 817 851</b>	<b>4 897 614</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	10 026 873	10 466 873
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 026 873</b>	<b>10 466 873</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		420 000	400 000
Leverantörsskulder		434 790	78 923
Skatteskulder		10 920	6 708
Övriga skulder		200 206	198 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	398 576	396 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 464 492</b>	<b>1 080 817</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 309 216</b>	<b>16 445 304</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	50
Stambyte	Linjär	50
Elvärme, lokal	Linjär	25
Sophus	Linjär	25
Ventilation	Linjär	40
Elcentral	Linjär	25
Elrevidering	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 243 929	-227 908
Reparationer	-133 184	-90 657
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-125 419	-121 207
Försäkringspremier	-53 367	-52 065
Kabel- och digital-TV	-40 400	-49 780
Pcb/Radonsanering	-9 898	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 460
Serviceavtal	-13 088	-12 473
Obligatoriska besiktningar	-4 833	0
Snö- och halkbekämpning	-4 023	-13 981
Förbrukningsinventarier	-3 371	-8 475
Vatten	-327 478	-297 956
Fastighetsel	-100 814	-100 522
Uppvärmning	-656 414	-673 909
Sophantering och återvinning	-84 436	-50 641
Förvaltningsarvode drift	0	-117 279
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 800 654</b>	<b>-1 819 313</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-333 044	-151 025
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 808	-1 000
Inkassokostnad	-1 125	-2 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 659	-13 696
Möteskostnader	-258	-6 302
Kontorsmateriel	-8 822	-9 619
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 007	0
Konsultarvoden	0	-22 500
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-8 900	-9 841
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-383 050</b>	<b>-228 633</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-13 500	-21 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 200	-22 200
Sociala kostnader	-11 952	-13 557
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-64 652</b>	<b>-74 257</b>

**Not 5 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 088 526	9 088 526
Standardförbättringar	11 663 028	11 663 028
Mark	245 400	245 400
Elcentral	61 000	61 000
Sophus	115 000	115 000
	<b>21 172 954</b>	<b>21 172 954</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 172 954</b>	<b>21 172 954</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 716 423	-4 534 653
Standardförbättringar	-3 745 582	-4 001 671
Elcentral	-34 770	-37 210
Sophus	-64 783	-69 383
	<b>-8 561 558</b>	<b>-8 642 917</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-181 770	-181 770
Årets avskrivning standardförbättringar	-256 089	-256 089
Årets avskrivning elcentral	-2 440	-2 440
Årets avskrivning sophus	-4 600	-4 600
	<b>-444 899</b>	<b>-444 899</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 006 457</b>	<b>-9 087 816</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 166 496</b>	<b>12 611 396</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 190 332	4 372 103
Mark	245 400	245 400
Standardförbättringar	7 661 357	7 917 446
Elcentral	23 790	26 230
Sophus	45 617	50 217
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	967 000	967 000
	<b>51 367 000</b>	<b>51 367 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>36 667 000</i>	<i>36 667 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 700 000</i>	<i>14 700 000</i>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 106	53 367
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 861	10 099
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>67 967</b>	<b>63 466</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 446 873	10 866 873
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-420 000	-400 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 026 873</b>	<b>10 466 873</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-30	1 400 000,00	0,00	80 000,00	1 320 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-01-30	1 190 960,00	0,00	80 000,00	1 110 960,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	2 640 000,00	0,00	80 000,00	2 560 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-06-30	2 690 984,00	0,00	80 000,00	2 610 984,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-12-30	2 944 929,00	0,00	100 000,00	2 844 929,00
<b>Summa</b>			<b>10 866 873,00</b>	<b>0,00</b>	<b>420 000,00</b>	<b>10 446 873,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 154	12 990
Upplupna elkostnader	8 809	9 478
Upplupna värmekostnader	94 980	98 733
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 633	275 680
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>398 576</b>	<b>396 881</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 741 000	15 741 000

AM

Styrelsens underskrifter

KARLSKRONA 2021-04-26  
Ort och datum

Evert Bolin  
Evert Bolin

Yvonne Andersson  
Yvonne Andersson

Lars Estlander  
Lars Estlander

Patrik Lithander  
Patrik Lithander

Katarina Abrahamsson  
Katarina Abrahamsson

Ernst & Young AB 5/5 2021

Anders Håkansson  
Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Ann Håkansson  
Ann Håkansson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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



### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

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

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Jagaren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

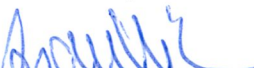
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Karlskrona den 5/5 2021

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



Ann Håkansson  
Förtroendevald revisor

<

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Interimsfordringar**

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



# BRF Jagaren

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

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

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



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

