

# Årsredovisning

2019

Brf Jagaren i Täby

Org nr 716000-0423

Styrelsen för Brf Jagaren i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-24.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Täby kommun.

Föreningens fastighet, Jagaren 1 bebyggdes 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 101 lägenheter och 4 lokaler. Samtliga är bostadsrätter.

Fastighetens totala lägenhetsyta utgör 9 296 kvm för bostäder och 332 kvm för lokaler, totalt 9 628 kvm varav underlag för debitering av bränsletillägg 9 502 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök  
35 st 2 rum och kök  
2 st 3 rum och kök  
29 st 4 rum och kök  
26 st 5 rum och kök  
4 st 6 rum och kök  
4 st 7 rum och kök  
4 st lokaler

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-24 bestått av:

Ordinarie	Niklas Hammarström	Ordförande
	Cecilia Engvall	Ledamot
	Henry Salminen	Ledamot
	Lise Hagen Porry	Ledamot
	Johan Paulsson	Ledamot
	Peter Lindberg	Ledamot
	Bruno Guilotte	Ledamot (avgått dec. 2019)

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Carolinæ Ståhlberg	Auktoriserad revisor
	Hans-Ove Väljamets	Föreningsvald revisor

Suppleant	Gerd Thuresson	Föreningsvald revisorssuppleant
-----------	----------------	---------------------------------

Valberedning	Bertil Samuelsson
	Chris Kjellberg
	Åsa Norman

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighets- och markskötseln har handhåfts av FSS Fastighetsservice AB och städningen av Rentec fastighetsservice AB. Markskötsel har utförts av Växtvård AB och snöröjningen har skötts av HSB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Radonmätning har skett 2009. Resultat 30 - 90 becercell/bostadsyta

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under 2019 har styrelsen genomfört en mängd åtgärder och förändringar. De viktigaste händelserna redovisar vi här. I början av året genomfördes en renovering av våra miljörum och föreningens medlemmar kan sedan dess på ett bättre sätt återvinna olika material.

Vi har även genomfört den återkommande höststädningen kring våra hus som avslutades med trevlig korvgrillning och härlig gemenskap.

I syfte att bättre förstå våra medlemmars prioriteringar kring förbättringsåtgärder och framtida investeringar genomfördes en digital medlemsenkät. Undersökningen visade att de tre högst prioriterade områdena var nytt låssystem för allmänna dörrar, fler förråd och på tredje plats nya ytterdörrspartier i entréerna.

Under 2019 avslutades den obligatoriska OVK besiktningen (kontroll av ventilationen). Vi fick några mindre anmärkningar som vi kommer att åtgärda så snabbt vi kan.

Ingen av våra medlemmar torde ha missat att vi i december införde nya postboxar i entréerna.

Till sist genomförde vi den traditionella jullunchen på restaurangen i Näsbypark centrum.



### Medlemsinformation

Under perioden har 6 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen har rätt att enligt stadgarna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning efter beslut i styrelsen.

Föreningen hade vid årets slut 147 (145) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	5 366	5 311	5 302	5 333
Resultat efter finansiella poster tkr	734	-866	932	1 219
Soliditet (%)	29	27	28	26
Kassalikviditet (%)	563	425	376	394

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	558 814	1 319 786	2 670 543	3 314 659	-866 082
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			389 556	-389 556	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-866 082	866 082
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
<b>Årets resultat</b>					733 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	558 814	1 319 786	3 060 099	2 059 021	733 670

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 059 021
årets vinst	733 670
	<b>2 792 691</b>

disponeras så att	
Till yttre reparationsfond överföres	496 365
i ny räkning överföres	2 296 326
	<b>2 792 691</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 365 528	5 310 711
Övriga rörelseintäkter		11 551	20 919
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 377 079</b>	<b>5 331 630</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 982 325	-4 533 513
Övriga externa kostnader	5	-436 098	-495 558
Personalkostnader	6	-305 558	-234 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 423	-575 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 299 405</b>	<b>-5 838 926</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 077 674</b>	<b>-507 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 060	-358 812
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-344 004</b>	<b>-358 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>733 670</b>	<b>-866 082</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>733 670</b>	<b>-866 082</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>733 670</b>	<b>-866 082</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 544 278	22 119 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 544 278</b>	<b>22 119 701</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 544 278</b>	<b>22 119 701</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	4 919 897	3 572 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 776	97 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 037 673</b>	<b>3 669 836</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		53 735	94 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>53 735</b>	<b>94 578</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 091 408</b>	<b>3 764 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 635 686</b>	<b>25 884 115</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 878 600	1 878 600
Yttre reparationsfond		3 060 099	2 670 543
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 938 699</b>	<b>4 549 143</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 059 021	3 314 659
Årets resultat		733 670	-866 082
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 792 691</b>	<b>2 448 577</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 731 390</b>	<b>6 997 720</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	18 000 000	18 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		256 349	187 207
Skatteskulder		11 959	1 889
Övriga skulder	12	78 964	77 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	557 024	619 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>904 296</b>	<b>886 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 635 686</b>	<b>25 884 115</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman och omföring görs via balanserat resultat.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	ca 15 år
Markanläggningar	4 %
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

#### Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	204 253	165 116
Hysesintäkter övriga / master	111 439	109 963
Årsavgifter bostäder	3 899 218	3 899 216
Kabel-TV / Internet	141 120	141 120
Hysesbortfall ./.	4 824	-9 376
Debiterade avgifter uppvärmning	812 830	812 828
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 697	19 481
Årsavgifter lokaler	191 844	191 844
Inkasso/avhysning	360	540
Intäkt fakt/krav avgift	1 500	900
Öresutjemning	-6	-2
	<b>5 377 079</b>	<b>5 331 630</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	211 737	251 058
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	424 621	1 837 125
	<b>636 358</b>	<b>2 088 183</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	399 340	418 291
Besiktning / Serviceavtal	25 470	6 300
Yttre skötsel / Snöröjning	183 873	161 170
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	39 847
Energideklarationer	0	14 875
Fastighetsel	198 338	153 935
Uppvärmning	722 014	859 134
Vatten	149 103	148 231
Sophämtning	211 020	214 912
Fastighetsförsäkring	150 100	131 756
Kabel-TV / Internet	139 879	135 558
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 204	3 119
Bevakning	0	4 646
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	163 627	153 557
	<b>2 345 968</b>	<b>2 445 331</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	52 889	72 409
Revisionsarvode	30 250	30 250
Förvaltningsarvode	110 813	109 511
Övriga externa tjänster/kostnader	19 872	7 250
Övriga förbrukningsinventarier/material	45 356	74 361
Hyra för garage	151 971	188 633
Möteskostnad stämma	24 947	13 143
	<b>436 098</b>	<b>495 557</b>

### Not 6 Personalkostnader/styrelsearvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	153 995	184 542
Mötesarvoden	62 922	8 964
Lön övriga	13 650	0
Sociala avgifter	58 418	25 244
Trivselkostnader	16 573	15 682
	<b>305 558</b>	<b>234 432</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	32 534 034	32 534 034
Ingående anskaffningsvärden mark	637 000	637 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	270 000	270 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 441 034</b>	<b>33 441 034</b>
Ingående avskrivningar	-11 321 333	-10 745 910
Årets avskrivningar	-575 423	-575 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 896 756</b>	<b>-11 321 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 544 278</b>	<b>22 119 701</b>
Taxeringsvärden byggnader	87 379 000	74 099 000
Taxeringsvärden mark	78 076 000	55 753 000
	<b>165 455 000</b>	<b>129 852 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	46 397	34 498
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 873 500	3 537 954
	<b>4 919 897</b>	<b>3 572 452</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 045	56 010
Förutbetald kabel-TV	33 901	33 894
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 830	7 480
	<b>117 776</b>	<b>97 384</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Statshypotek	1,960%	2025-03-30	14 000 000	14 000 000
Statshypotek	1,700%	2023-03-30	4 000 000	4 000 000
			<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 kronor.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 862 000	25 826 000
	<b>25 862 000</b>	<b>25 826 000</b>

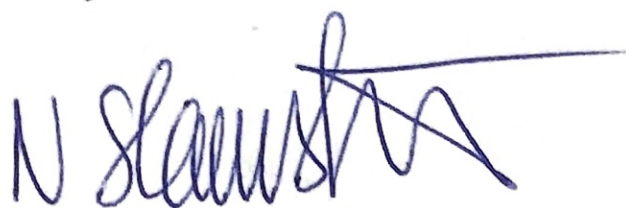
**Not 12 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	42 773	37 738
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	35 994	35 233
Hyses- och avgiftsfordringar	-3	4 544
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	200	0
	<b>78 964</b>	<b>77 515</b>

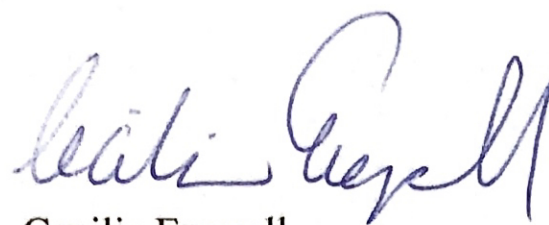
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	427 833	401 800
Periodiserade hyresintäkter	26 013	25 434
Upplupna uppvärmningskostnader	74 611	126 113
Upplupna elavgifter	11 978	18 199
Upplupna renhållningsavgifter	0	3 788
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 589	44 449
	<b>557 024</b>	<b>619 783</b>

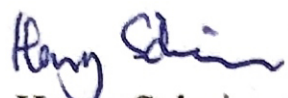
Täby 2020-03-31



Niklas Hammarsröm  
Ordförande



Cecilia Engvall



Henry Salminen



Lise Hagen Porry



Peter Lindberg



Johan Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2020-03-31



Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor



Hans-Ove Väljarnets  
Revisor