



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jägaren i Sundbyberg



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

| | |
|--------------------------|------------|
| Max Kornhammar | Ordförande |
| Sofia Anderzon | Ledamot |
| Olof Jakob Daniel Olsten | Ledamot |
| Johanna Rosvall | Ledamot |
| Jan Svanteson | Ledamot |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Bo Helge Larsson | Suppleant |
| Anna Kristina Birgitta Mäki Cardoso | Suppleant |
| Felicia Klara Josefine Ohlsson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
|-----------------|------------------|----------------------|

Valberedning

Monica Amaranthe
Birgitta Blumenthal Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------|
| Jägaren 7 | 2008 | Sundbyberg |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

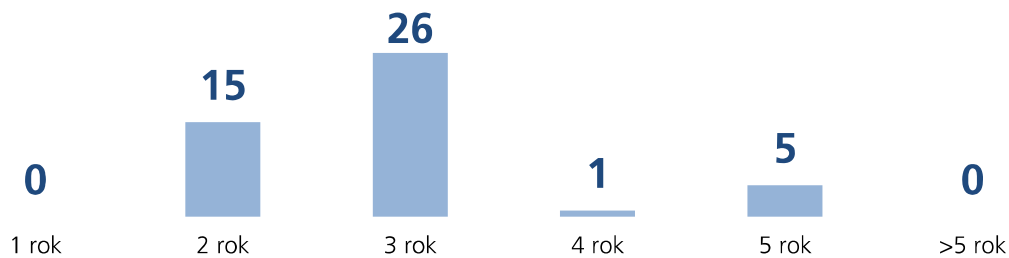
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 147 m², varav 3 546 m² utgör boyta och 1 601 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|--|----------------------|------------|
| Piccolo Rosso/Lilla Rött - Restaurang | 158 m ² | 2022-02-28 |
| Genmaicha/Sushi Room - Restaurang | 160 m ² | 2022-09-30 |
| Esmerdy/Lion Bar - Restaurang | 150 m ² | 2023-06-30 |
| Bels Skönshetsvård/Tanexpress - Solarium | 124 m ² | 2022-05-31 |
| Apcoa Parking -Garage | 1 016 m ² | 2022-04-22 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|-------------------|------|
| VP i UC utegivare | 2021 |

| Planerat underhåll | År |
|-----------------------------|-----------|
| Brandskyddsgenomgång | 2022 |
| OVK lägenheter | 2024 |
| OVK lokaler | 2024 |
| Spolning stammar lägenheter | 2026 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|---|
| Teknisk förvaltning | HSB |
| Fastighetsskötsel | HSB |
| Hissavtal | Kone hissar |
| IP-NÄT (bredband) | Sundbybergs Stadsnät |
| El | Vattenfall |
| Värme | Norrenergi |
| Vatten | Sundbybergs stad |
| Sophämtning | Sundbybergs stad |
| Garageplatser | APCOA |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |
| Ventilation | Installationsteknikerna, INTAB |
| Återvinning | Stena Recycling AB |

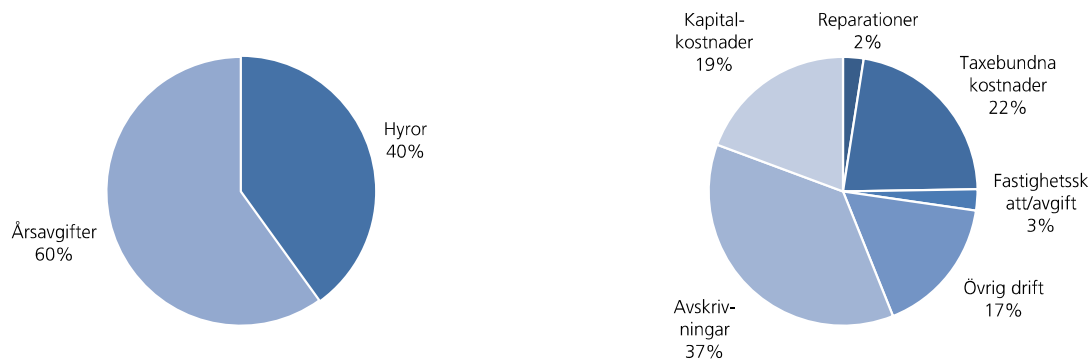
Föreningens ekonomi

Omförhandlat del av lån, byt bank ifrån Swedbank till Handelsbanken.

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 657 447 | 1 416 401 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 953 385 | 3 898 613 |
| Finansiella intäkter | 1 049 | 1 069 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 7 260 |
| | 3 954 434 | 3 906 942 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 959 657 | 2 080 733 |
| Finansiella kostnader | 851 232 | 918 357 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 63 510 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 630 000 | 562 500 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 16 406 | 104 305 |
| | 3 520 805 | 3 665 895 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 091 077 | 1 657 447 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 433 630 | 241 047 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandlat del av lån, bytt bank från Swedbank till Handelsbanken.
- Planerad 10-årsbesiktning, genomförs Q1 2022.
- Återförhandlat försäkring med Brandkontoret.
- Omförhandlat hyreskontrakt med Lilla Rött.
- Utökad avtal med HSB jour, inklusive störningsjour.
- Vräkning av medlem börjat under 2021, fortsätter under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 678 | 678 | 678 | 678 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 343 | 2 283 | 2 292 | 2 264 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 17 187 | 17 365 | 17 523 | 17 707 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 58 | 48 | 56 | 61 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 55 | 49 | 60 | 81 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 30 | 32 | 30 | 32 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 165 | 178 | 180 | 332 |
| Soliditet (%) | 63 | 63 | 63 | 63 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -468 | -711 | -889 | -1 246 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 907 | 3 834 | 3 978 | 3 970 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 546 m² bostäder och 1 601 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 112 587 000 | 0 | 0 | 112 587 000 |
| Fond för yttre underhåll | 777 006 | 160 000 | -219 818 | 836 824 |
| S:a bundet eget kapital | 113 364 006 | 160 000 | -219 818 | 113 423 824 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -7 643 077 | -160 000 | -491 275 | -6 991 802 |
| Årets resultat | -468 140 | -468 140 | 711 093 | -711 093 |
| S:a ansamlad förlust | -8 111 217 | -628 140 | 219 818 | -7 702 895 |
| S:a eget kapital | 105 252 789 | -468 140 | 0 | 105 720 929 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -468 140 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 483 077 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -160 000 |
| summa balanserat resultat | -8 111 217 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

| |
|-------------------|
| 31 125 |
| -8 080 092 |

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 907 247 | 3 834 197 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 46 138 | 64 416 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 953 385 | 3 898 613 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -1 620 692 | -1 788 606 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -215 510 | -167 807 |
| Personalkostnader | Not 6 | -123 455 | -124 320 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 611 685 | -1 611 685 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 571 342 | -3 692 418 |

RÖRELSERESULTAT

382 043 **206 195**

FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 049 | 1 069 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -851 232 | -918 357 |
| Summa finansiella poster | | -850 183 | -917 288 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-468 140 **-711 093**

ÅRETS RESULTAT

-468 140 **-711 093**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 165 043 520 |
| | | 166 655 205 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 165 043 520 | 166 655 205 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 165 043 520 | 166 655 205 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 43 763 | 60 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 1 297 867 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 2 514 |
| | 0 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 264 893 | 1 300 441 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 009 825 | 477 137 |
| Summa kassa och bank | 1 009 825 | 477 137 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 274 718 | 1 777 578 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 167 318 238 | 168 432 783 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 112 587 000 | 112 587 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 777 006 | 836 824 |
| Summa bundet eget kapital | | 113 364 006 | 113 423 824 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -7 643 077 | -6 991 802 |
| Årets resultat | | -468 140 | -711 093 |
| Summa ansamlad förlust | | -8 111 217 | -7 702 895 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 105 252 789 | 105 720 929 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 15 088 750 | 60 945 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 088 750 | 60 945 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 45 856 250 | 630 000 |
| Leverantörsskulder | | 86 234 | 53 324 |
| Skatteskulder | | 226 120 | 226 120 |
| Övriga skulder | | 498 672 | 491 858 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 309 423 | 365 553 |
| Summa kortfristiga skulder | | 46 976 699 | 1 766 855 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 167 318 238 | 168 432 783 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 402 832 | 2 402 832 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 386 957 | 1 351 520 |
| Hyror garage/parkering moms | 218 690 | 206 969 |
| Hysesrabatt | -103 653 | -127 159 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 376 | 0 |
| Öresutjämning | 46 | 36 |
| | 3 907 247 | 3 834 197 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 3 638 | 0 |
| Extra statligt stöd | 41 461 | 63 576 |
| Övriga intäkter | 1 039 | 840 |
| | 46 138 | 64 416 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 101 071 | 142 908 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 8 586 | 14 049 |
| | Snöröjning/sandning | 1 097 | 0 |
| | Städning entreprenad | 70 749 | 51 750 |
| | Städning enligt beställning | 10 887 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 19 900 |
| | Hissbesiktning | 0 | 7 844 |
| | Bevakning | 4 043 | 0 |
| | Serviceavtal | 61 292 | 34 510 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 328 | 2 163 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 7 635 |
| | Brandskydd | 28 368 | 23 700 |
| | | 288 421 | 304 460 |
| | Reparationer | | |
| | Lokaler | 11 281 | 27 819 |
| | Sophantering/återvinning | 1 664 | 0 |
| | Entré/trapphus | 988 | 16 266 |
| | Lås | 9 554 | 14 371 |
| | VVS | 12 632 | 12 232 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 9 407 | 45 019 |
| | Ventilation | 5 344 | 13 800 |
| | Elinstallationer | 3 718 | 0 |
| | Hiss | 16 318 | 15 336 |
| | Fasad | 3 034 | 0 |
| | Garage/parkering | 14 450 | 5 636 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 18 093 | 12 751 |
| | | 106 481 | 163 231 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lokaler | 0 | 219 818 |
| | Värmeanläggning | 31 125 | 0 |
| | | 31 125 | 219 818 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 296 298 | 245 496 |
| | Värme | 283 910 | 254 411 |
| | Vatten | 154 004 | 165 719 |
| | Sophämtning/renhållning | 245 450 | 221 531 |
| | | 979 662 | 887 156 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 42 469 | 41 408 |
| | Bredband | 59 474 | 59 473 |
| | | 101 943 | 100 881 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 113 060 | 113 060 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 620 692 | 1 788 606 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Juridiska åtgärder | 81 895 | 56 780 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 450 | 3 600 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 17 063 | 15 902 |
| | Föreningskostnader | 15 741 | 8 554 |
| | Förvaltningsarvode | 84 944 | 33 741 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 1 676 | 9 404 |
| | Administration | 5 707 | 6 101 |
| | Konsultarvode | 0 | 28 542 |
| | Föreningsavgifter | 5 034 | 5 184 |
| | | 215 510 | 167 807 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 95 200 | 94 600 |
| | Sociala kostnader | 28 255 | 29 720 |
| | | 123 455 | 124 320 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 1 611 685 | 1 611 685 |
| | | 1 611 685 | 1 611 685 |
| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 178 387 000 | 178 387 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 178 387 000 | 178 387 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -11 731 795 | -10 120 110 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 611 685 | -1 611 685 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -13 343 480 | -11 731 795 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 165 043 520 | 166 655 205 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 17 218 500 | 17 218 500 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 77 200 000 | 77 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 41 106 000 | 41 106 000 |
| | | 118 306 000 | 118 306 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 107 000 000 | 107 000 000 |
| | Lokaler | 11 306 000 | 11 306 000 |
| | | 118 306 000 | 118 306 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | Skattekonto | 117 558 | 117 557 | | |
| | Klientmedel hos SBC | 539 142 | 1 180 310 | | |
| | Fordringar | 22 320 | 0 | | |
| | Räntekonto hos SBC | 542 109 | 0 | | |
| | | 1 221 130 | 1 297 867 | | |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | |
| | Upplupen intäkt | 0 | 2 514 | | |
| | | 0 | 2 514 | | |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | |
| | Vid årets början | 836 824 | 805 824 | | |
| | Reservering enligt stadgar | 160 000 | 160 000 | | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | | |
| | lansspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | | |
| | lansspråktagande enligt stämmobeslut | -219 818 | -129 000 | | |
| | Vid årets slut | 777 006 | 836 824 | | |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| | Swedbank | 1,850 % | 30 575 000 | 30 725 000 | 2022-01-25 |
| | Swedbank | 1,290 % | 15 281 250 | 15 431 250 | 2022-12-22 |
| | Handelsbanken | 0,560 % | 15 088 750 | 15 418 750 | 2024-12-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 60 945 000 | 61 575 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -45 856 250 | -630 000 | |
| | | | 15 088 750 | 60 945 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 295 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 66 000 000 | 66 000 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 56 450 | 55 850 |
| | Sociala avgifter | 17 737 | 17 548 |
| | Ränta | 6 356 | 8 315 |
| | Avgifter och hyror | 228 880 | 283 840 |
| | Reparationer Lokaler | 0 | 0 |
| | | 309 423 | 365 553 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omförhandlat del av lån, byt bank ifrån Swedbank till Handelsbanken.

Börja planera 10-årsbesiktning, kommer genomföras 2022.

Återförhandlat försäkring med brandkontoret.

Utökat avtal med HSB jour, inklusive störningsjour.

Vräkning av medlem började under 2021, fortsätter under 2022.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Max Kornhammar
Ordförande

Sofia Anderzon
Ledamot

Olof Jakob Daniel Olsten
Ledamot

Johanna Rosvall
Ledamot

Jan Svanteson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg, org.nr 769618-3859.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jägaren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jägaren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm / 2022

Carina Toresson

Budget

| BUDGET | Budget 2022 | Utfall 2021 | Budget 2021 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 402 000 | 2 402 832 | 2 402 000 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 389 000 | 1 386 957 | 1 385 000 |
| Hyror garage/parkering moms | 262 000 | 218 690 | 205 000 |
| Hyesrabatt | 0 | -103 653 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 2 376 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 46 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 3 638 | 0 |
| Extra statligt stöd | 0 | 41 461 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 039 | 0 |
| | 4 053 000 | 3 953 385 | 3 992 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -105 000 | -101 071 | -176 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -14 000 | -8 586 | -14 000 |
| Fastighetskötsel gård beställning | -3 000 | 0 | -3 000 |
| Snöröjning/sandning | -2 000 | -1 097 | 0 |
| Städning entreprenad | -72 000 | -70 749 | -70 000 |
| Städning enligt beställning | -10 000 | -10 887 | -20 000 |
| Hissbesiktning | -9 000 | 0 | -5 000 |
| Bevakning | 0 | -4 043 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 0 | -3 000 |
| Serviceavtal | -65 000 | -61 292 | -57 000 |
| Förbrukningsmateriel | -4 000 | -2 328 | -18 000 |
| Teleport/hissanläggning | 0 | 0 | -9 000 |
| Störningsjour och larm | -3 000 | 0 | 0 |
| Brandskydd | -25 000 | -28 368 | -25 000 |
| | -312 000 | -288 421 | -400 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -189 000 | 0 | -200 000 |
| Lokaler | 0 | -11 281 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -1 664 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -988 | 0 |
| Lås | 0 | -9 554 | 0 |
| VVS | 0 | -12 632 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -9 407 | 0 |
| Ventilation | 0 | -5 344 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -3 718 | 0 |
| Hiss | 0 | -16 318 | 0 |
| Fasad | 0 | -3 034 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | -14 450 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -18 093 | 0 |
| | -189 000 | -106 481 | -200 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Värmeanläggning | 0 | -31 125 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | 0 | -75 000 |
| | 0 | -31 125 | -75 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -256 000 | -296 298 | -299 000 |
| Värme | -265 000 | -283 910 | -319 000 |
| Vatten | -166 000 | -154 004 | -154 000 |
| Sophämtning/renhållning | -231 000 | -245 450 | -228 000 |
| | -918 000 | -979 662 | -1 000 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -44 000 | -42 469 | -43 000 |
| Bredband | -62 000 | -59 474 | -62 000 |
| | -106 000 | -101 943 | -105 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -114 000 | -113 060 | -114 000 |
| | -114 000 | -113 060 | -114 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Juridiska åtgärder | 0 | -81 895 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -3 450 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -17 000 | -17 063 | -17 000 |
| Föreningskostnader | -9 000 | -15 741 | -2 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | 0 | -3 000 |
| Förvaltningsarvode | -36 000 | -84 944 | -69 000 |
| Förvaltningsarvoden övriga | -10 000 | -1 676 | -16 000 |
| Administration | -6 000 | -5 707 | -10 000 |
| Konsultarvode | -102 000 | 0 | 0 |
| Föreningsavgifter | -6 000 | -5 034 | -6 000 |
| | -186 000 | -215 510 | -123 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -90 000 | -95 200 | -90 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -28 000 | -28 255 | -28 000 |
| | -118 000 | -123 455 | -118 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -1 612 000 | -1 611 685 | -1 612 000 |
| | -1 612 000 | -1 611 685 | -1 612 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -3 555 000 | -3 571 342 | -3 747 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 498 000 | 382 043 | 245 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 1 027 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 22 | 0 |
| Låneräntor | -672 000 | -851 232 | -850 000 |
| | -672 000 | -850 183 | -850 000 |
| RESULTAT | -174 000 | -468 140 | -605 000 |

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se