

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Jägmästaren nr 2  
Org nr: 716421-6470

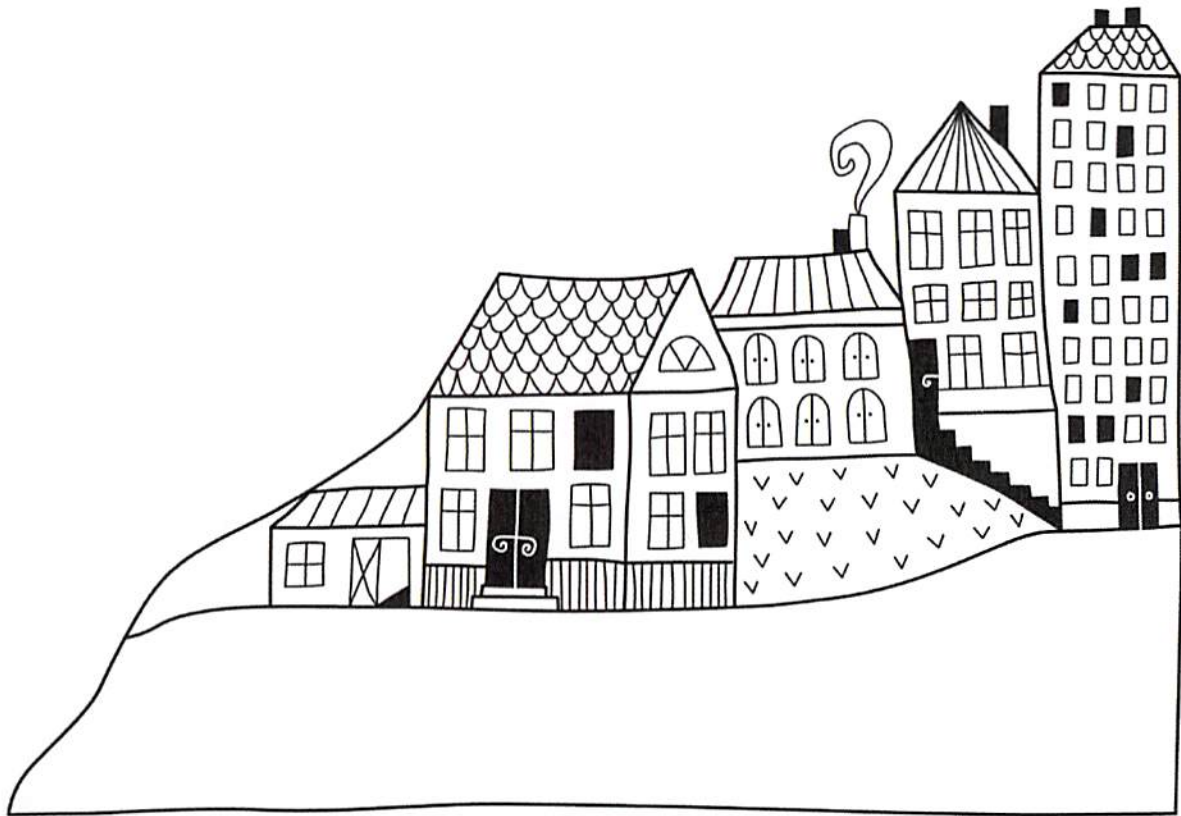


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Jägmästaren nr 2  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 504% till 414%.

I resultatet ingår avskrivningar med 558 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

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



Total tomtarea	6 589 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 368 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	575 m <sup>2</sup>

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

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Attendo	575

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 342 tkr och planerat underhåll för 423 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Byte tvättstugeutrustning	2014
Volymkåpor och OVK-åtgärder	2015
Byte fjärrvärmecentral	2016
Målning takfot	2016
Renovering asfaltskytor och beskärning träd	2016
Byte hissar och eluttag för motorvärmare	2017
Målning lokal	2018
Installation armaturer	2019

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp, tkr</b>
Underhållsadministration enl förvaltningsavtal	19
Installationer, ombyggnad pumpgrop	212
Huskropp utvändigt, montering fönsterbleck	143
Markytor, rivning, uppförande nytt staket	48

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Yttertak, skärmtak mm	2020
Byte ståldörrar	2021
Hängrännor, stuprör	2020-2022
Målning trapphus	2020-2022
Kyl- och värmepumpar	2020-2022
Termostatventiler	2020-2022
Lagning, omläggning asfaltskytor	2020-2022
Lekutrustning	2020



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulla Söderquist	Ordförande	2020
Pernilla Grape	Sekreterare	2021
Åsa Nensén	Ledamot	2021
Manuel Farías Hernández	Ledamot	2020
Eva Zettervall	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Veli Kuha	Suppleant	2020
Johnny Axelsson	Suppleant	2021
David Chauca Palma	Suppleant	2020
Marie Åström	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Agneta Gustavsson	Förtroendevald revisor	2020
Katrine Elbra	Godkänd Revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ted Larsson	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ing-Marie Karlsson	2020
Mats Gustavsson	2020
Tobias Lund	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort en extraamortering med 2,5 mkr.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

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

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

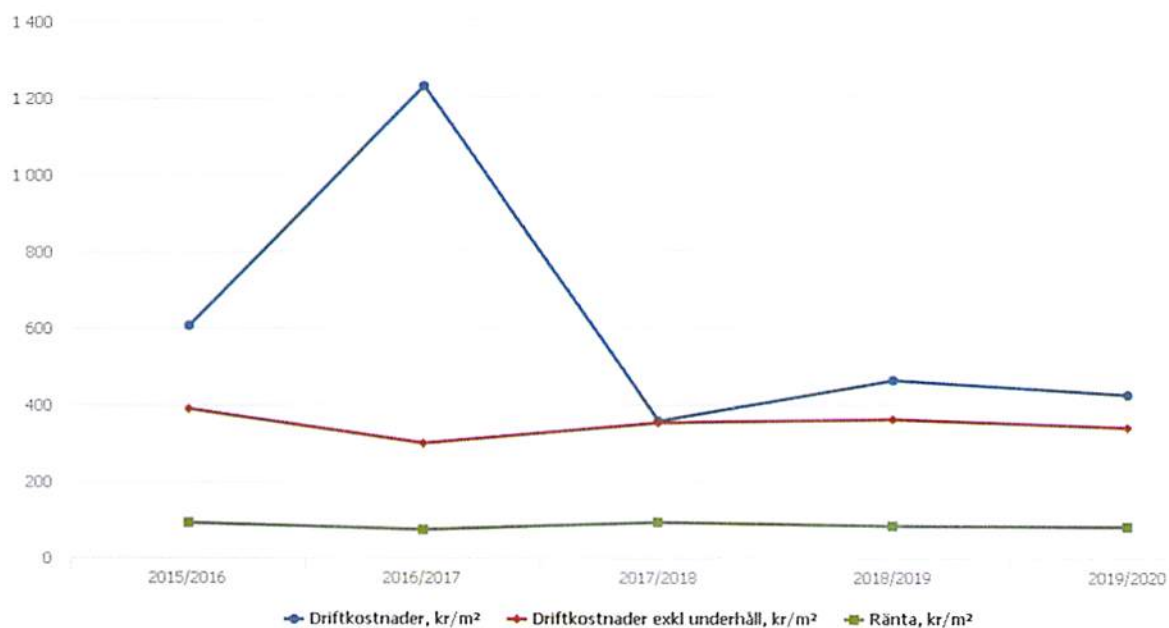
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 953 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 217	4 829	5 158	5 122	5 119
Resultat efter finansiella poster	1 544	1 389	1 707	-2 437	773
Soliditet %	42	39	37	34	36
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	423	461	357	1 229	606
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	338	360	352	299	389
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	81	83	93	74	92



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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 357 005	3 704 161	8 580 739	1 389 260
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 389 260	-1 389 260
Reservering underhållsfond		638 000	-638 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-422 824	422 824	
Årets resultat				1 543 607
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 357 005</b>	<b>3 919 337</b>	<b>9 754 823</b>	<b>1 543 607</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 969 999
Årets resultat	1 543 607
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-638 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	422 824
<b>Summa</b>	<b>11 298 430</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 11 298 430

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 217 460	4 828 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 983	625 429
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 240 443</b>	<b>5 454 273</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 092 809	-2 278 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 438	-756 868
Personalkostnader	Not 6	-95 863	-88 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-557 687	-557 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 311 797</b>	<b>-3 680 705</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 928 646</b>	<b>1 773 568</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	0	8 784
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 786	15 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 825	-408 287
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-385 039</b>	<b>-384 308</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 543 607</b>	<b>1 389 260</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 543 607</b>	<b>1 389 260</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	58 294 721	58 852 408
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 294 721</b>	<b>58 852 408</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	91 500	91 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 500</b>	<b>91 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 386 221</b>	<b>58 943 908</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 11	123 302	126 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 067	92 653
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>239 429</b>	<b>219 127</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 894 938	5 809 320
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 894 938</b>	<b>5 809 320</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 134 367</b>	<b>6 028 447</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>63 520 587</b>	<b>64 972 355</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	11 357 005	11 357 005	
Fond för yttre underhåll	3 919 337	3 704 161	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 276 342</b>	<b>15 061 166</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	9 754 823	8 580 739	
Årets resultat	1 543 607	1 389 260	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 298 430</b>	<b>9 969 999</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 574 772</b>	<b>25 031 165</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 705 697	38 745 897
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 705 697</b>	<b>38 745 897</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	540 200	540 200
Leverantörsskulder	Not 15	52 886	15 366
Medlemmarnas reparationsfonder		59 800	70 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	587 232	569 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 240 119</b>	<b>1 195 293</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>63 520 587</b>	<b>64 972 355</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	124

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 161 612	3 814 811
Hyror, lokaler	638 462	627 094
Hyror, p-platser	135 000	134 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 400	-24 313
Bränsleavgifter, bostäder	262 392	241 152
Debiterad fastighetsskatt	44 394	35 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 217 460</b>	<b>4 828 844</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	7 261	16 155
Fakturerade kostnader, inkasso	180	720
Övriga rörelseintäkter, parkering mm	15 542	8 554
Försäkringsersättningar	0	600 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>22 983</b>	<b>625 429</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-422 824	-498 634
Reparationer	-342 145	-457 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 009	-124 837
Försäkringspremier	-78 602	-57 956
Kabel- och digital-TV	-89 730	-87 654
Återbäring från Riksbyggen	0	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 311	-1 799
Obligatoriska besiktningar	-141 793	-8 875
Snö- och halkbekämpning	-29 301	-86 718
Förbrukningsinventarier	-6 780	-866
Vatten	-103 753	-117 184
Fastighetsel	-29 803	-123 119
Uppvärmning	-532 993	-548 494
Sophantering och återvinning	-81 816	-85 046
Förvaltningsarvode drift	-102 949	-86 067
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 092 809</b>	<b>-2 278 082</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-476 970	-466 863
IT-kostnader	-3 540	-3 540
Arvode, yrkesrevisorer	-33 075	-33 550
Övriga förvaltningskostnader	-9 947	-7 125
Kreditupplysningar	-315	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 584	-17 105
Telefon	-5 128	-5 128
Medlems- och föreningsavgifter	-3 050	-3 050
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-154 608
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-25 280	-63 223
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-565 438</b>	<b>-756 868</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-52 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-10 200	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 900	-13 900
Övriga kostnadsersättningar	-9 250	0
Sociala kostnader	-15 513	-16 343
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-95 863</b>	<b>-88 243</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-557 687	-557 512
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-557 687</b>	<b>-557 512</b>

**Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen	0	8 784
<b>Summa resultat från andelar i Intresseföreningen</b>	<b>0</b>	<b>8 784</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	69 106 775	69 106 775
Mark	1 800 000	1 800 000
	<b>70 906 775</b>	<b>70 906 775</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>70 906 775</b>	<b>70 906 775</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-12 054 367	-11 496 855
	<b>-12 054 367</b>	<b>-11 496 855</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-557 687	-557 512
	<b>-557 687</b>	<b>-557 512</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-12 612 054</b>	<b>-12 054 367</b>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

**58 294 721**      **58 852 408****Varav**

Byggnader	56 494 721	57 052 408
Mark	1 800 000	1 800 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler	4 084 000	4 084 000

**Totalt taxeringsvärde****49 284 000**      **49 284 000***varav byggnader*

37 961 000      37 961 000

*varav mark*

11 323 000      11 323 000

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
183 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	91 500	91 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>91 500</b>	<b>91 500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	21 360	24 532
Skattekonto	101 942	101 942
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>123 302</b>	<b>126 474</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 953	10 031
Förutbetalda försäkringspremier	58 453	36 850
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 123	38 415
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 538	7 357
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>116 067</b>	<b>92 653</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	4 148 642	5 232 804
Transaktionskonto Swedbank	744 296	574 516
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 894 938</b>	<b>5 809 320</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	36 245 897	39 286 097
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-540 200	-540 200
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 705 697</b>	<b>38 745 897</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-12-30	6 545 000,00	0,00	130 000,00	6 415 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-12-30	10 496 645,00	0,00	130 000,00	10 366 645,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-01-30	12 986 886,00	0,00	130 520,00	12 856 366,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-06-30	9 257 566,00	0,00	2 649 680,00	6 607 886,00
<b>Summa</b>			<b>39 286 097,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 040 200,00</b>	<b>36 245 897,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 540 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 160 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 544 897 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	51 557	57 099
Upplupna elkostnader	6 375	13 438
Upplupna vattenavgifter	1 759	0
Upplupna värmekostnader	19 788	19 072
Upplupna kostnader för renhållning	12 600	12 600
Upplupna revisionsarvoden	68 878	33 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	426 275	434 255
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>587 232</b>	<b>569 639</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	66 500 000	66 500 000

<b>Not Eventualförpliktelser</b>		
Övriga ansvarsförbindelser	0	0

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Södertälje 2020-10-07  
Ort och datum

Ulla Söderquist  
Ulla Söderquist

Pernilla Grape  
Pernilla Grape

Manuel Fariás Hernández  
Manuel Fariás Hernández

Åsa Nensén  
Åsa Nensén

Eva Zettervall  
Eva Zettervall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-20

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Agneta Gustavsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jägmästaren nr 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jägmästaren nr 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

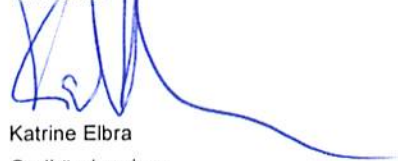
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm 2020-11-20

KPMG AB



Katrine Elbra  
Godkänd revisor



Agneta Gustavsson  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Arsavgift**

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

## **Arsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Jägmästaren nr 2

---

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

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

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

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

