

# Årsredovisning 2023

Brf Jägaren

769603-9580



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Jägaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-19. Stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Jägaren 34	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 174 kvm och 8 lokaler om 397 kvm. Byggnadernas totalyta är 2566 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Leif Andersson	Ordförande
Henrik Sundström	Styrelseledamot
Ulf Sundin	Styrelseledamot
Viktor Cheng	Styrelseledamot
Anne Tonkin	Suppleant
William Sundberg	Suppleant

### Valberedning

Robert Wilhelmsson  
Olivia Lindström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB                   Auktoriserad Revisor  
Peter Eklind               Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2016 och är aktuell.

#### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Arbete med OVK samt brandskydd
- 2021** ● Målning av ytterdörrar samt utsida av samtliga fönster. Påbörjad OVK.
- 2020** ● Byte av belysning på bakre gård
- 2017** ● Renovering av portiken och byte av belysning, samt byte av belysning i fasaden mot gatan.
- 2016** ● Renovering av trapphusen inklusive byte av belysning. Upprustning av gården samt byte av belysning. Byte av inpasseringssystem.
- 2015** ● Målning av yttertak.
- 2014** ● Installation av fiber för bredband, TV och telefoni.
- 2009** ● Vindsvåningar byggdes.
- 2004** ● Balkonger mot gården byggdes.
- 1996** ● Fastigheten genomgick en större renovering. Samtliga stammar och elstigarledningar byttes, fasader renoverades och fönster målades.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Planteringar på gården	Lenas Trädgård
Städning	Vanadiscare AB

## Övrig verksamhetsinformation

### Fastigheten

Under 2023 har, förutom löpande underhållsarbete, följande utförts:

- Nya fläktar på tak
- Ny torktumlare i gemensamma tvättstugan
- Renovering av spaljé
- Påbörjad OVK

### Nya medlemmar

Följande nya medlemmar välkomnas till föreningen:

- Malcolm Hamilton (506)
- Tor Alm & Olivia Lindström (411)
- Göran Rännefors & Nina Rännefors (408)
- Susanne Erlandsson (401)

Föreningen har 46 st medlemmar. Under 2023 har 4 st lägenheter överlåtit.

### Lokaler

Samtliga föreningens lokaler är uthyrda. Under 2023 har 2 st nya hyresavtal upprättats för källarförråd, vilket har resulterat i ett tillskott av hyresintäkter för föreningen.

### Gården

Allmän trädgårdskötsel och plantering av blommor har skett. Viss fällning av träd har skett på inrådan av trädgårdsmästare/arborist.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Under 2023 har 2 st nya hyresavtal upprättats för källarförråd, vilket har resulterat i ett tillskott av hyresintäkter för föreningen. Omförhandling av priser har skett med ett antal leverantörer, vilket har resulterat i reducerade kostnader för föreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 958 512	2 587 376	2 495 347	2 477 629
Resultat efter fin. poster	-778 144	-572 159	-1 057 284	-398 595
Soliditet (%)	67	69	67	68
Yttre fond	3 569 331	3 231 331	2 893 331	2 555 331
Taxeringsvärde	103 600 000	103 600 000	77 595 000	77 595 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	660	644	644
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,1	55,5	56,1	56,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 273	5 367	5 460	5 554
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 467	4 538	4 626	4 705
Sparande per kvm totalyta, kr	54	92	-104	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	48	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	186	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	263	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,25	1,37	0,56	0,66
Räntekänslighet (%)	7,12	8,13	8,47	8,62

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisade negativt rörelseresultat och negativt resultat efter finansiella poster. Däremot uppvisade föreningen positivt resultat före avskrivningar och även positivt resultat före avskrivningar men inkluderat ränteintäkter och -kostnader. Således är det negativa resultatet drivet av avskrivningar snarare än reellt negativt kassaflöde. Åtgärder som eventuellt ska vidtas är att stärka föreningens ekonomi genom att se över möjligheter att höja intäkter och sänka kostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	21 944 788	-	-	21 944 788
Upplåtelseavgifter	10 149 098	-	-	10 149 098
Fond, yttre underhåll	3 231 331	-	338 000	3 569 331
Balanserat resultat	-9 153 406	-572 159	-338 000	-10 063 565
Årets resultat	-572 159	572 159	-778 144	-778 144
<b>Eget kapital</b>	<b>25 599 652</b>	<b>0</b>	<b>-778 144</b>	<b>24 821 508</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 063 565
Årets resultat	-778 144
<b>Totalt</b>	<b>-10 841 709</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	338 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-88 333
Balanseras i ny räkning	-11 091 376
	<b>-10 841 709</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 958 512	2 587 376
Övriga rörelseintäkter	3	19 018	-3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 977 530</b>	<b>2 587 373</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 168 121	-1 904 058
Övriga externa kostnader	9	-216 782	-231 572
Personalkostnader	10	-54 576	-55 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-827 316	-807 432
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 266 795</b>	<b>-2 998 953</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-289 265</b>	<b>-411 580</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 120	601
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-490 999	-161 181
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-488 880</b>	<b>-160 580</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-778 144</b>	<b>-572 159</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-778 144</b>	<b>-572 159</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	35 722 289	36 534 641
Markanläggningar	13	506 750	521 714
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 229 039</b>	<b>37 056 355</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 231 839</b>	<b>37 059 155</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 939	16 238
Övriga fordringar	15	720 859	805 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	238 410	224 129
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>975 208</b>	<b>1 046 131</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>975 208</b>	<b>1 046 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 207 048</b>	<b>38 105 287</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 093 886	32 093 886
Fond för yttre underhåll		3 569 331	3 231 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 663 217</b>	<b>35 325 217</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 063 565	-9 153 406
Årets resultat		-778 144	-572 159
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 841 709</b>	<b>-9 725 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 821 508</b>	<b>25 599 652</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		50 000	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	11 463 396	11 666 996
Leverantörsskulder		109 420	96 051
Skatteskulder		12 376	10 136
Övriga kortfristiga skulder		95 508	74 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	654 840	608 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 335 540</b>	<b>12 455 635</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 207 048</b>	<b>38 105 287</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-289 265</b>	<b>-411 580</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	827 316	807 432
	<b>538 051</b>	<b>395 852</b>
Erhållen ränta	2 120	601
Erlagd ränta	-470 092	-128 452
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>70 079</b>	<b>268 002</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 384	-12 598
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 934	-5 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>118 397</b>	<b>249 753</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-198 832
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-198 832</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-203 600	-203 600
Depositioner	0	5 859
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-203 600</b>	<b>-197 741</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-85 203</b>	<b>-146 820</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>791 982</b>	<b>938 802</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>706 779</b>	<b>791 982</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Jägaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,33 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Markanläggningar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 610 976	1 435 865
Hysesintäkter, lokaler	1 307 372	1 128 149
Vatten	36 444	19 412
Övriga intäkter	3 720	3 950
<b>Summa</b>	<b>2 958 512</b>	<b>2 587 376</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-3
Elprisstöd	19 018	0
<b>Summa</b>	<b>19 018</b>	<b>-3</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	36 539	35 407
Städning	79 495	67 802
Övrigt	14 740	0
Besiktning och service	240 277	261 271
Trädgårdsarbete	36 764	15 079
Snöskottning	52 087	42 823
<b>Summa</b>	<b>459 902</b>	<b>422 381</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	54 806	63 859
Tvättstuga	1 179	0
Trapphus/port/entr	7 797	0
Källarutrymmen	21 431	0
Dörrar och lås/porttele	5 635	0
Värme	4 049	0
Ventilation	31 634	0
El	4 275	0
Hissar	54 865	8 666
Tak	600	0
<b>Summa</b>	<b>186 272</b>	<b>72 525</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	10 625	0
Värme	77 708	0
<b>Summa</b>	<b>88 333</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	83 607	122 925
Uppvärmning	519 956	479 321
Vatten	89 921	73 043
Sophämtning	80 758	82 405
<b>Summa</b>	<b>774 242</b>	<b>757 694</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	70 430	65 882
Tomträttsavgälder	400 500	400 500
Kabel-TV	11 594	10 468
Fastighetsskatt	176 848	174 608
<b>Summa</b>	<b>659 372</b>	<b>651 458</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 409	4 431
Övriga förvaltningskostnader	128 297	123 800
Revisionsarvoden	31 289	30 992
Ekonomisk förvaltning	55 787	72 349
<b>Summa</b>	<b>216 782</b>	<b>231 572</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 301	47 301
Sociala avgifter	8 275	8 589
<b>Summa</b>	<b>54 576</b>	<b>55 890</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	490 999	160 956
Övriga räntekostnader	0	225
<b>Summa</b>	<b>490 999</b>	<b>161 181</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 509 977	45 311 146
Årets inköp	0	198 832
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 509 977</b>	<b>45 509 977</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 975 336	-8 182 868
Årets avskrivning	-812 352	-792 468
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 787 688</b>	<b>-8 975 336</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 722 289</b>	<b>36 534 641</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 600 000	37 600 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
<b>Summa</b>	<b>103 600 000</b>	<b>103 600 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	598 767	598 767
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>598 767</b>	<b>598 767</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-77 053	-62 089
Årets avskrivning	-14 964	-14 964
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-92 017</b>	<b>-77 053</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>506 750</b>	<b>521 714</b>



#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 080	13 782
Nabo Klientmedelskonto	704 957	518 409
Borgo	1 822	273 573
<b>Summa</b>	<b>720 859</b>	<b>805 764</b>

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 125	45 519
Fastighetsskötsel	9 055	8 805
Försäkringspremier	49 804	45 530
Kabel-TV	3 087	2 891
Tomträtt	100 125	100 125
Bredband	0	0
Förvaltning	15 215	21 260
<b>Summa</b>	<b>238 410</b>	<b>224 129</b>

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-11-15	4,74 %	9 738 396	9 841 996
Stadshypotek	2024-03-27	4,49 %	1 725 000	1 825 000
<b>Summa</b>			<b>11 463 396</b>	<b>11 666 996</b>
Varav kortfristig del			11 463 396	11 666 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 793 796 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 886	6 975
Städning	6 115	0
El	9 442	17 960
Uppvärmning	78 131	70 390
Utgiftsräntor	60 393	39 486
Vatten	15 023	13 536
Löner	45 500	45 500
Sociala avgifter	13 000	13 000
Förutbetalda avgifter/hyror	393 349	375 318
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>654 840</b>	<b>608 166</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 473 480	18 473 480

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Nya radiatorer har installerats i hyreslokalen som nyttjas av Biosalma, för att säkra fullgod värmetillförsel och komfort.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Henrik Sundström  
Styrelseledamot

---

Leif Andersson  
Ordförande

---

Ulf Sundin  
Styrelseledamot

---

Viktor Cheng  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

---

Peter Eklind  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 10:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 13:18

DOCUMENT ID:

HJw-dSGzC

ENVELOPE ID:

ByUbuSMzC-HJw-dSGzC

DOCUMENT NAME:

Brf Jägaren, 769603-9580 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viktor Cheng viktor.cheng@live.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:08 03.05.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/27) IP: 178.174.151.106
2. ULF SUNDIN ulf.sundin.49@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 15:07 03.05.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/15) IP: 85.227.229.17
3. LEIF ANDERSSON leif@fado.se	Signed Authenticated	03.05.2024 15:36 03.05.2024 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/11) IP: 78.79.171.218
4. HENRIK SUNDSTRÖM sundstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 08:08 07.05.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/26) IP: 85.230.102.146
5. PETER EKLIND peter@eklind.nu	Signed Authenticated	07.05.2024 08:12 07.05.2024 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/02) IP: 85.230.190.88
6. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 10:54 07.05.2024 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄGAREN, org. nr 769603-9580

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄGAREN för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄGAREN för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Peter Eklind  
Förtroendevald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 10:56

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 03.05.2024 13:18

DOCUMENT ID:  
BJbw-uHfGA

ENVELOPE ID:  
HJbLWdrMzR-BJbw-uHfGA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER EKLIND peter@eklind.nu	Signed	07.05.2024 08:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/07/02)
	Authenticated	07.05.2024 08:12	Low	IP: 85.230.190.88
2. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed	07.05.2024 10:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22)
	Authenticated	07.05.2024 08:35	Low	IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed