

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Jagaren  
Org nr: 7350000464



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

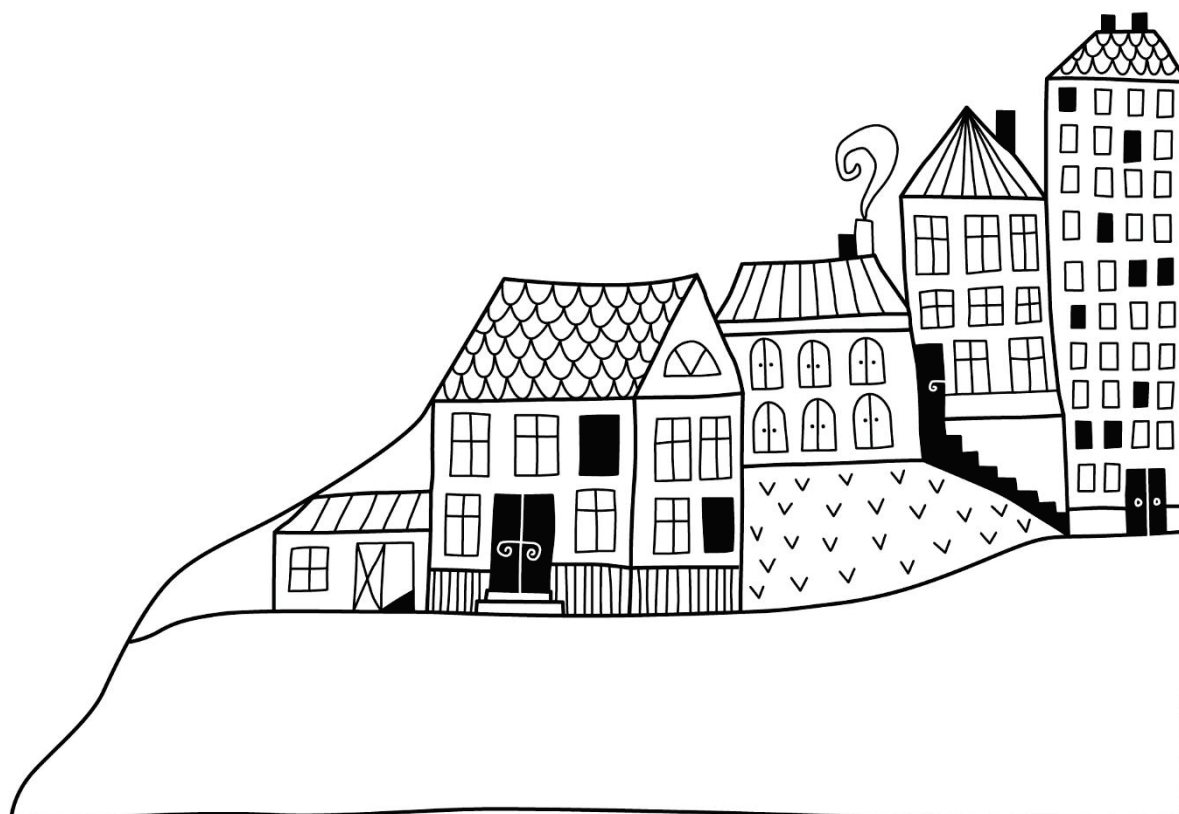
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer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

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jagaren får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-20.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-10.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är lite sämre än föregående år, slutar på 139 212 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 77% till 136%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 359% till 320%.

I resultatet ingår avskrivningar med 535 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 674 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jagaren i Karlskrona Kommun.  
På fastigheten finns 2 byggnader med 83 lägenheter samt 1 lokal, uppförda 1956.  
Fastigheternas adress Landsvägsgatan 11 och 13 och Långgatan 6 i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



## Lägenhetsfördelning

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

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	6

Total tomtarea	2 113 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	21 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 893 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 914 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	162 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	47 541 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 956 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Pizzeria	62

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,70 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 146 tkr och planerat underhåll för 474 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stambyte	2002
Elrevidering	2006
Balkongreovering	2015-2016
Takreovering, Långgatan	2014
Hissreovering och elomdragnig	2016
Trapphusreovering	2017
Dörrar	2017
Relining	2018
Tvättstugor	2020
Målning källargångar och träfönster	2020
Underhållsspolning	2023
Hissreovering, Landsvägsg 11	2024
Miljö och cykelrum	2024

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Skyddsrum	272 804
Fastighetsunderhåll	24 799
Värme	127 400
Dörrbyte källare, Landsvägsg 13	48 750



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>
Jan Förberg	Ordförande	2026
Evert Bolin	Sekreterare	2026
Alen Coralic	Ledamot	2027
Yvonne Andersson	Ledamot	2027
Peter Hamfelt	Ledamot	2027

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann Håkansson	Suppleant	2027
Lars Estlander	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Martina Brommesson	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Christina Ketikidou

### Valberedning

Katarina Abrahamsson  
Pontus Petersson

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgift med 3% från 2026-04-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m<sup>2</sup>/år.

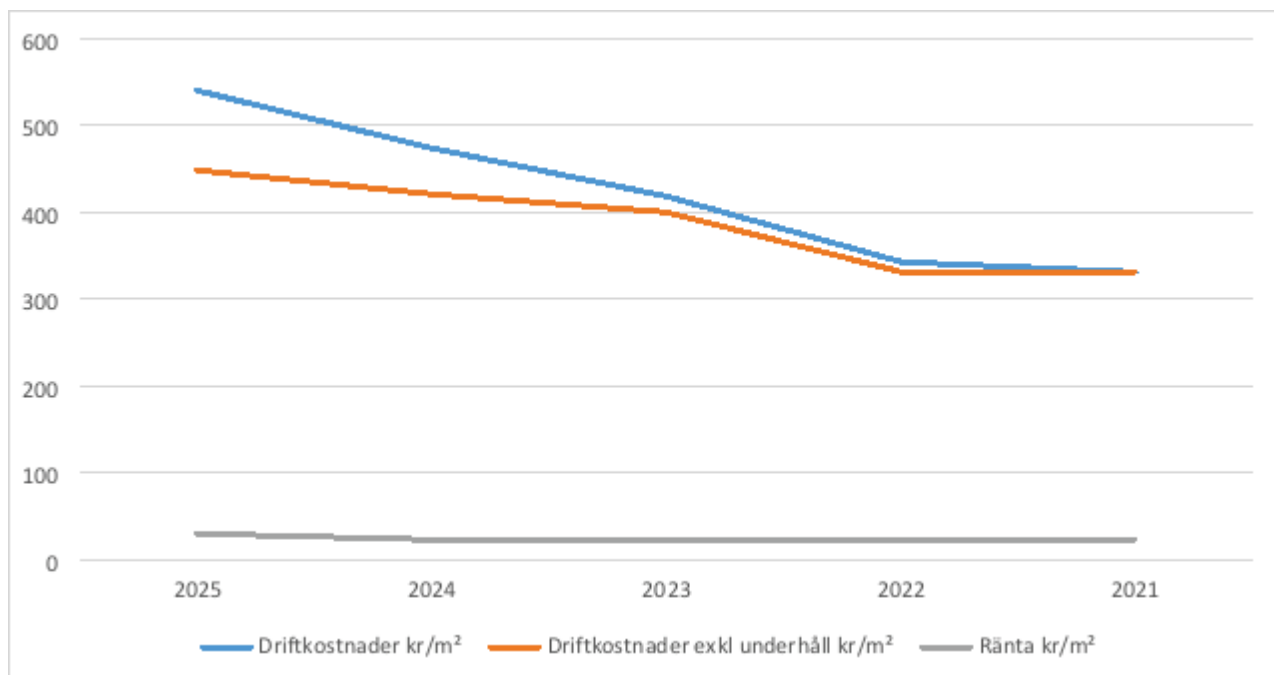
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 041	3 875	3 865	3 843	3 817
Resultat efter finansiella poster*	139	676	736	1 132	1 237
Resultat exkl avskrivningar	674	1 129	1 181	1 577	1 682
Balansomslutning	16 787	16 677	16 200	16 573	15 877
Årets kassaflöde	420	-478	-69	1 251	970
Soliditet %*	46	46	43	37	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	781	752	750	744	740
Driftkostnader kr/kvm	540	472	418	342	331
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	448	420	399	331	331
Energikostnad kr/kvm*	292	262	262	194	219
Underhållsfond kr/kvm	605	530	418	289	152
Sparande kr/kvm*	223	272	249	318	327
Skuldsättning kr/kvm*	1 505	1 571	1 633	1 880	1 958
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 581	1 651	1 716	1 976	2 057
Räntekänslighet %*	2,0	2,2	2,3	2,7	2,8

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### **Nettoomsättning:**

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### **Resultat efter finansiella poster:**

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### **Soliditet:**

Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### **Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### **Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### **Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### **Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### **Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### **Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 954	2 725 188	3 581 172	676 160
Disposition enl. årsstämmobeslut			676 160	-676 160
Reservering underhållsfond		848 000	-848 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-473 752	473 752	
Årets resultat				139 212
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 954</b>	<b>3 099 436</b>	<b>3 883 084</b>	<b>139 212</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 257 331
Årets resultat	139 212
Årets fondreservering enligt stadgarna	-848 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	473 752
<b>Summa</b>	<b>4 022 296</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 4 022 296

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 041 368	3 875 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 502	127 133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 085 870</b>	<b>4 002 588</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 775 026	-2 428 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 344	-403 914
Personalkostnader	Not 6	-125 656	-61 564
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-535 101	-452 416
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 862 127</b>	<b>-3 346 745</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>223 743</b>	<b>655 843</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 077	142 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 608	-121 734
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 531</b>	<b>20 317</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>139 212</b>	<b>676 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>139 212</b>	<b>676 160</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Bostadsrättslokal	200 000	200 000
<b>Summa imateriella anläggningstillgångar</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7	11 736 537
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 297 722</b>	<b>11 736 537</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 497 722</b>	<b>11 936 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 440	19
Övriga fordringar	21 405	20 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	190 395
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>339 622</b>	<b>210 524</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	4 949 437	4 529 685
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 949 437</b>	<b>4 529 685</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 289 059</b>	<b>4 740 209</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 786 780</b>	<b>16 676 747</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	154 954	154 954	
Reservfond	462 127	462 127	
Fond för yttre underhåll	3 099 436	2 725 188	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>3 716 517</strong>	<strong>3 342 269</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	3 883 083	3 581 172	
Årets resultat	139 212	676 160	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>4 022 296</strong>	<strong>4 257 331</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>7 738 813</strong>	<strong>7 599 601</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	5 155 913	2 920 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>5 155 913</strong>	<strong>2 920 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut		340 000	320 000
Lån som ska ränteomskrivs		2 240 000	4 835 913
Leverantörsskulder		531 597	265 001
Skatteskulder		13 901	10 681
Övriga skulder		196 856	201 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	469 700	523 825
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>3 892 054</strong>	<strong>6 157 146</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>16 786 780</strong>	<strong>16 676 747</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	223 743	655 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	535 101	452 416
Erhållen ränta	66 077	142 050
Erlagd ränta	-150 608	-121 734
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>674 313</strong>	<strong>1 128 575</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-129 098	-59 842
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	310 821	120 404
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>856 036</strong>	<strong>1 189 137</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 357 155
Investeringar i pågående byggnation	-96 285	10 375
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-96 285</strong>	<strong>-1 346 780</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-340 000	-320 000
Återbetalning av lån vid refinansiering	-2 240 000	-4 835 913
Uptagande av nya lån vid refinansiering	2 240 000	4 835 913
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-340 000</strong>	<strong>-320 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	419 751	-477 643
Likvida medel vid årets början	4 529 685	5 007 328
Likvida medel vid årets slut	4 949 437	4 529 685
Kassa och Bank BR	4 949 437	4 529 685



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Elvärme, lokal	Linjär	25
Sophus	Linjär	25
Ventilation	Linjär	40
Elcentral	Linjär	25
Elrevidering	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 646 680	3 540 372
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-8 971	-8 971
Hyror, bostäder	45 729	43 128
Hyror, lokaler	108 970	103 910
Hyror, garage	36 000	32 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-11 691	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 926	-29 162
Kabel-tv-avgifter	183 705	146 412
Övriga ersättningar	46 876	47 368
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 041 368</b>	<b>3 875 455</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	44 502	127 133
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>44 502</b>	<b>127 133</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-473 752	-270 948
Reparationer	-145 489	-246 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 054	-139 590
Försäkringspremier	-98 880	-84 755
TV och bredband	-181 192	-189 171
Systematiskt brandskyddsarbete	-625	-23 463
Serviceavtal	-41 907	-14 870
Obligatoriska besiktningar, OVK	-73 414	-9 089
Nyckelbrickor	-728	-728
Snö- och halkbekämpning	-18 903	-34 844
Förbrukningsinventarier	-20 285	-4 268
Vatten	-425 248	-336 562
Fastighetsel	-150 454	-148 021
Uppvärmning	-927 699	-863 196
Sophantering och återvinning	-68 851	-60 724
Förvaltningsarvode extra	-2 545	-1 961
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 775 026</b>	<b>-2 428 850</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-360 117	-330 237
IT-kostnader	-2 750	-3 000
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-4 050	-5 960
Inkassokostnad	-523	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 814	-22 538
Årsmöte	-5 717	-5 440
Kontorsmateriel	-5 251	-10 131
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-19	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 615	-1 538
Bankkostnader	-3 436	-3 470
Övriga externa kostnader	-302	-3 476
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-426 344</b>	<b>-403 914</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden (Arvode 2025 avser även 2024)	-57 000	-31 212
Sammanträdesarvoden	-26 000	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	0
Sociala kostnader	-18 656	-12 352
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-125 656</b>	<b>-61 564</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 088 526	9 088 526
Standardförbättringar	12 109 903	11 662 028
Mark	245 400	245 400
Soprum	910 280	0
Installationer	61 000	61 000
Markanläggningar	115 000	115 000
	<b>22 530 109</b>	<b>21 171 954</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	910 280
Hiss	0	446 875
	<b>0</b>	<b>1 357 155</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 530 109</b>	<b>22 529 109</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 625 276	-5 442 505
Standardförbättringar	-5 029 750	-4 769 937
Installationer	-46 970	-44 530
Markanläggning	-87 783	-83 183
Soprum	-3 793	0
	<b>-10 793 572</b>	<b>-10 340 155</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-181 770	-181 770
Årets avskrivning standardförbättringar	-300 776	-259 813
Årets avskrivning installationer	-2 440	-2 440
Årets avskrivning markanläggning	-4 600	-4 600
Årets avskrivning soprum	-45 514	-3 793
	<b>-535 100</b>	<b>-452 416</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 328 672</b>	<b>-10 792 571</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 201 437</b>	<b>11 736 537</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 281 480	3 463 250
Mark	245 400	245 400
Standardförbättringar	6 779 377	7 080 153
Installationer	11 590	14 030
Markanläggning	22 617	27 217
Soprum	860 973	906 487

## Taxeringsvärden

Bostäder	47 000 000	61 200 000
Lokaler	541 000	756 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>47 541 000</b>	<b>61 956 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 261 000</i>	<i>42 456 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 280 000</i>	<i>19 500 000</i>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	65 750	0
Förutbetalda försäkringspremier	105 381	98 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 096	49 217
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 301	42 298
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	250	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>313 777</b>	<b>190 395</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 735 913	8 075 913
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-340 000	-320 000
Lån som ska ränteomskrivas under året	-2 240 000	-4 835 913
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 155 913</b>	<b>2 920 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,63%	2026-12-01	2 240 000,00	0,00	80 000,00	2 160 000,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2027-09-30	1 000 000,00	0,00	80 000,00	920 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2028-06-30	2 290 984,00	0,00	80 000,00	2 210 984,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2030-12-30	2 544 929,00	0,00	100 000,00	2 444 929,00
<b>Summa</b>			<b>8 075 913,00</b>	<b>0,00</b>	<b>340 000,00</b>	<b>7 735 913,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	17 978
Upplupna räntekostnader	6 005	15 408
Upplupna elkostnader	12 338	14 078
Upplupna värmekostnader	133 612	123 762
Upplupna styrelsearvoden	0	106 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 525	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	314 220	246 099
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>469 700</b>	<b>523 825</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 497 000	12 497 000



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 3 februari 2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av min elektroniska signering

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande  
framgår av min elektroniska signering

Jan Förberg,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande  
framgår av min elektroniska signering

Evert Bolin,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande  
framgår av min elektroniska signering

Alen Coralic,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande  
framgår av min elektroniska signering

Peter Hamfelt,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande  
framgår av min elektroniska signering

Yvonne Andersson,

Ernst & Young AB  
Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

\_\_\_\_\_  
Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Martina Brommesson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Jagaren för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 december 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

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

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Jagaren för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 uttalande*

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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur  
Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Martina Brommesson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557571414571

## Dokument

ÅR Jagaren 2025  
Huvuddokument  
30 sidor  
Startades 2026-03-02 13:04:12 CET (+0100) av Helen  
Petersson (HP)  
Färdigställt 2026-03-09 09:26:19 CET (+0100)

## Initierare

Helen Petersson (HP)  
Riksbyggen  
helen.petersson@riksbyggen.se

## Signerare

Jan Förberg (JF)  
jan.forberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
ERIK FÖRBERG"  
Signerade 2026-03-02 22:05:43 CET (+0100)

Evert Bolin (EB)  
evertbolin48@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EVERT BOLIN"  
Signerade 2026-03-03 11:21:04 CET (+0100)

Alen Coralic (AC)  
alen\_1995@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alen  
Coralic"  
Signerade 2026-03-08 10:01:24 CET (+0100)

Peter Hamfelt (PH)  
peter.hamfelt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER HAMFELT"  
Signerade 2026-03-08 21:23:13 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557571414571

Yvonne Andersson (YA)  
yvonneandersson1955@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"YVONNE ANDERSSON"  
Signerade 2026-03-02 14:35:00 CET (+0100)

Martina Brommesson (MB)  
martinab.242@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Martina Ulrika Jessica Brommesson"  
Signerade 2026-03-08 21:57:52 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)  
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2026-03-09 09:26:19 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# 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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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.

---

# BRF Jagaren

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

