

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2099.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Ann Vilhelmsson	Ordförande
David Eriksson	Ledamot
Karin Halvarsson	Ledamot
Frida Rödholt	Ledamot
Simon Sjöbom	Ledamot

Ylva Arnold	Suppleant
Sennai Zerazion	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Monica Amaranthe	
Birgitta Blumenthal	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jägaren 7	2008	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

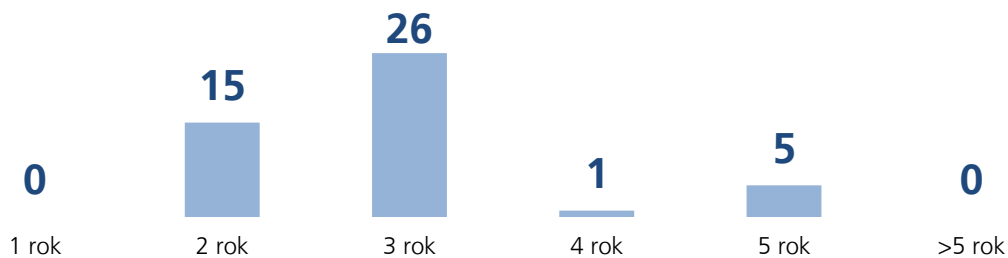
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2099.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av armaturer för nödutgångsbelysning i hela fastigheten	2019
Brandskyddsgenomgång	2019
Byte av armaturer i garaget samt installation av rörelsedetektorer	2019
OVK lokaler	2019
Spolning stammar lokaler	2019
Spolning stammar lägenheter	2018
OVK lägenheter	2018

Förvaltning

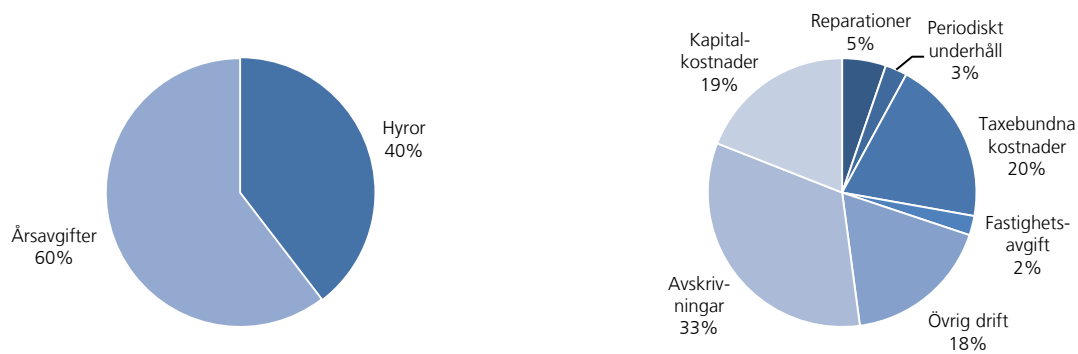
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 298 812	1 699 599
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 978 042	3 970 289
Finansiella intäkter	1 051	422
Ökning av kortfristiga skulder	49 361	0
	4 028 453	3 970 711
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 328 758	2 106 435
Finansiella kostnader	927 957	1 499 054
Ökning av kortfristiga fordringar	4 149	48 145
Minskning av långfristiga skulder	650 000	562 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	155 365
	3 910 864	4 371 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 416 401	1 298 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	117 589	-400 787

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsskatt de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsen påbörjat arbetet med systematiskt brandskyddsarbete. Installation av nya armaturer, ledbelysning samt rörelsedetektorer har gjorts i garaget för att minska föreningens elkostnader. Även nödbelysningsarmaturerna i fastigheten har bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	678	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 292	2 264	2 137	2 212
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 523	17 707	17 865	17 950
Elkostnad/m ² totalyta	56	61	56	34
Värmekostnad/m ² totalyta	60	81	85	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	32	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	180	332	331	255
Soliditet (%)	63	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-889	-1 246	-1 311	-644
Nettoomsättning (tkr)	3 978	3 970	3 900	3 907

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	112 587 000	0	0	112 587 000
Fond för yttre underhåll	805 824	160 000	-164 375	810 199
S:a bundet eget kapital	113 392 824	160 000	-164 375	113 397 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 071 494	-160 000	-1 082 087	-4 829 407
Årets resultat	-889 308	-889 308	1 246 462	-1 246 462
S:a ansamlad förlust	-6 960 802	-1 049 308	164 375	-6 075 869
S:a eget kapital	106 432 022	-889 308	0	107 321 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-889 308
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 911 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 000
summa balanserat resultat	-6 960 802

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

129 000
-6 831 802

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 977 682	3 969 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	600
Summa rörelseintäkter		3 978 042	3 970 289
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 978 479	-1 802 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 193	-194 909
Personalkostnader	Not 6	-131 087	-108 856
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 611 685	-1 611 685
Summa rörelsekostnader		-3 940 443	-3 718 120
RÖRELSERESULTAT		37 598	252 169
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 051	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-927 957	-1 499 054
Summa finansiella poster		-926 906	-1 498 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-889 308	-1 246 462
ÅRETS RESULTAT		-889 308	-1 246 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	168 266 890
		169 878 575
Summa materiella anläggningstillgångar	168 266 890	169 878 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	168 266 890	169 878 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 525	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 212 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	5 027
		5 027
Summa kortfristiga fordringar	1 221 628	1 003 701
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	322 163	418 352
Summa kassa och bank	322 163	418 352
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 543 791	1 422 053
SUMMA TILLGÅNGAR	169 810 681	171 300 628

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 587 000	112 587 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	805 824	810 199
Summa bundet eget kapital		113 392 824	113 397 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 071 494	-4 829 407
Årets resultat		-889 308	-1 246 462
Summa fritt eget kapital		-6 960 802	-6 075 869
SUMMA EGET KAPITAL		106 432 022	107 321 330
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 156 250	62 137 500
Summa långfristiga skulder		46 156 250	62 137 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 981 250	650 000
Leverantörsskulder		164 081	137 049
Skatteskulder		226 390	226 660
Övriga skulder		490 590	492 744
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	360 098	335 346
Summa kortfristiga skulder		17 222 409	1 841 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 810 681	171 300 628

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 402 832	2 402 832
Hyror lokaler momspliktiga	1 356 902	1 340 454
Hyror garage/parkering moms	217 896	218 450
Överlåtelse/pantsättning	0	4 498
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 411
Öresutjämning	52	45
	3 977 682	3 969 689

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	360	600
	360	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	168 635	165 807
	Fastighetsskötsel beställning	10 729	15 939
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 080
	Städning enligt beställning	19 625	28 718
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	64 562
	Hissbesiktning	3 375	4 125
	Gemensamma utrymmen	8 213	0
	Serviceavtal	54 748	9 594
	Förbrukningsmateriel	18 833	3 251
	Teleport/hissanläggning	8 595	8 190
	Brandskydd	119 925	7 769
		412 678	314 035
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 781	0
	Brf Lägenheter	15 638	0
	Lokaler	77 147	12 371
	Entré/trapphus	0	2 100
	Lås	7 975	3 067
	VVS	10 663	16 221
	Värmeanläggning/undercentral	36 313	36 143
	Ventilation	28 450	54 716
	Elinstallationer	3 844	8 100
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 236	0
	Hiss	55 762	7 378
	Fasad	2 438	0
	Garage/parkering	3 900	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 314	4 645
		257 462	144 740
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	106 500
	VVS	0	41 875
	Elinstallationer	129 000	0
	Fönster	0	16 000
		129 000	164 375
	Taxebundna kostnader		
	El	287 157	275 125
	Värme	306 406	364 532
	Vatten	153 486	145 230
	Sophämtning/renhållning	219 027	183 605
		966 075	968 492
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 790	40 386
	Bredband	59 413	57 311
		100 203	97 697
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 060	113 330
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 978 479	1 802 670

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	76 025	13 707
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 902	15 902
	Föreningskostnader	1 550	11 996
	Styrelseomkostnader	0	702
	Fritids- och trivselkostnader	2 055	0
	Förvaltningsarvode	65 249	63 560
	Förvaltningsarvoden övriga	14 288	13 457
	Administration	3 073	6 504
	Konsultarvode	36 000	63 573
	Föreningsavgifter	5 050	5 082
		219 193	194 909
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	99 750	82 831
	Sociala kostnader	31 337	26 025
		131 087	108 856
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 611 685	1 611 685
		1 611 685	1 611 685

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 387 000	178 387 000
	Utgående anskaffningsvärde	178 387 000	178 387 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 508 425	-6 896 740
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 611 685	-1 611 685
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 120 110	-8 508 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	168 266 890	169 878 575
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 218 500	17 218 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	77 200 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 106 000	29 333 000
		118 306 000	99 333 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 000 000	88 000 000
	Lokaler	11 306 000	11 333 000
		118 306 000	99 333 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	117 838	118 094
	Klientmedel hos SBC	1 094 238	880 460
		1 212 076	998 554
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen intäkt	5 027	5 027
		5 027	5 027
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	810 199	791 107
	Reservering enligt stadgar	160 000	160 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-164 375	-140 908
	Vid årets slut	805 824	810 199

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,850 %	30 875 000	31 025 000	2022-01-25
Swedbank	1,290 %	15 581 250	15 731 250	2022-12-22
Swedbank	0,960 %	15 681 250	16 031 250	2020-12-22
Summa skulder till kreditinstitut		62 137 500	62 787 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 981 250	-650 000	
		46 156 250	62 137 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 887 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	54 250	45 500
Sociala avgifter	17 045	14 296
Ränta	7 689	14 695
Avgifter och hyror	265 372	260 855
Reparationer Lokaler	15 742	0
	360 098	335 346

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 1 april 2020 bytte föreningen fastighetsförvaltare från SBC till HSB.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 313 2020


Ann Vilhelmsson
Ordförande


David Eriksson
Ledamot


Karin Halvarsson
Ledamot


Frida Rödhölm
Ledamot


Simon Sjöbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24,3 2020


Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Jägaren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Jägaren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 mars 2020



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE