

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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

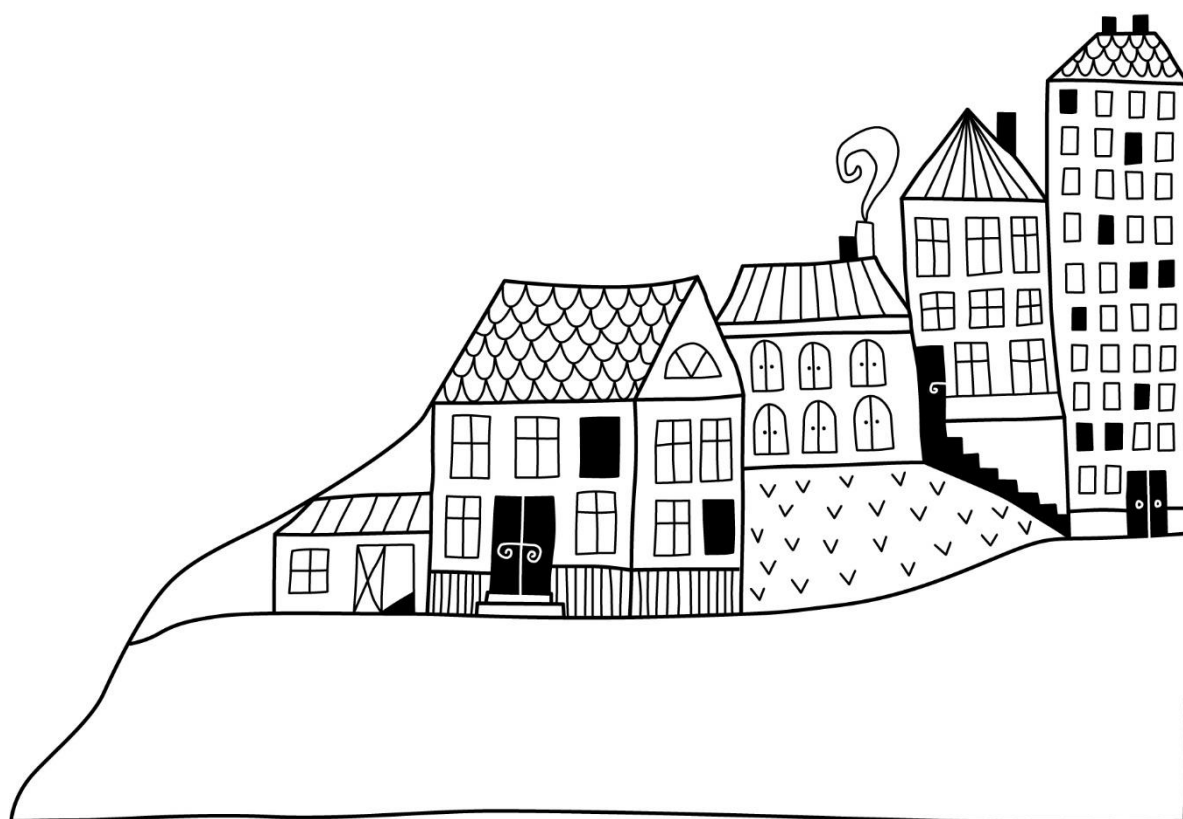
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer 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 fastighetsel 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  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 2017-08-30.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är lite sämre än föregående år pga högre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 163% till 112%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 489% till 430%.

I resultatet ingår avskrivningar med 445 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 181 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jagaren i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 2 byggnader med 83 lägenheter samt 1 lokal, uppförda 1956.

Fastigheternas adress Landsvägsgatan 11-13 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>
Total lokalarea	78 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	61 956 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 956 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Pizzeria	78

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,51 % 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 177 tkr och planerat underhåll för 97 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.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2002
Elrevidering	2006
Balkongrenovering	2015-2016
Takrenovering, Långgatan	2014
Hissrenovering och elomdragning	2016
Trapphusrenovering	2017
Dörrar	2017
Relining	2018
Tvättstugor	2020
Målning källargångar och träfönster	2020

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållspolning avlopp	97 065

## Planerat underhåll

Hissen Landsväggsgatan 11



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>
Lars Estlander	Ordförande	2025
Evert Bolin	Sekreterare	2024
Yvonne Andersson	Ledamot	2025
Jan Förberg	Ledamot	2024
Peter Hamfelt	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alen Coralic	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Ann Håkansson	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Anna Pohjanen

### Valberedning

Katarina Abrahamsson, sammankallande

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 112 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

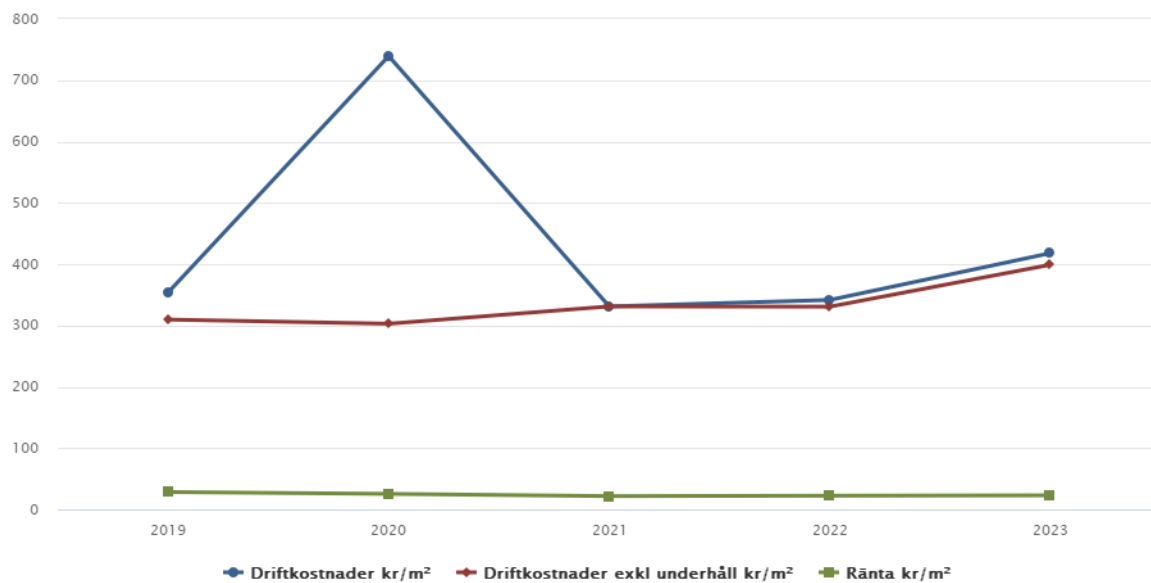




# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 672 623	3 646 463	3 646 481	3 629 460	3 658 705
Resultat efter finansiella poster	735 886	1 132 355	1 237 349	-1 079 763	1 063 035
Resultat exkl avskrivningar	1 180 785	1 577 254	1 682 249	-634 864	1 507 935
Årets kassaflöde	-69 221	1 250 782	970 186	-685 689	1 202 538
Soliditet %	43	37	32	25	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	752	746	742	720	713
Driftkostnader kr/kvm	418	342	331	739	354
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	399	331	331	303	310
Energikostnad kr/kvm	262	194	219	211	209
Underhållsfond kr/kvm	418	289	152	4	159
Sparande kr/kvm	249	318	327	313	338
Skuldsättning kr/kvm	1 633	1 880	1 958	2 032	2 114
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 716	1 976	2 057	2 135	2 221
Räntekänslighet %	2,3	2,6	2,8	3,0	3,1



## 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 balansomslutningen. 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). 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	1 485 201	2 952 918	1 132 355
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 132 355	-1 132 355
Reservering underhållsfond		760 000	-760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 065	97 065	
Årets resultat				735 886
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 954</b>	<b>2 148 136</b>	<b>3 422 338</b>	<b>735 886</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 085 273
Årets resultat	735 886
Årets fondreservering enligt stadgarna	-760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 065
<b>Summa</b>	<b>4 158 224</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 4 158 224

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	3 672 623	3 646 463
Övriga rörelseintäkter	255 493	257 002
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>3 928 116</b>	<b>3 903 465</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 2	–1 756 014
Övriga externa kostnader	Not 3	–357 832
Personalkostnader	Not 4	–127 490
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–444 899	–444 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>–3 109 365</b>	<b>–2 686 235</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>818 751</b>	<b>1 217 230</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter	35 410	29 913
Räntekostnader	–118 275	–114 788
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>–82 865</b>	<b>–84 875</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>735 886</b>	<b>1 132 355</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>735 886</b>	<b>1 132 355</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Lägenhet	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 5	10 831 798	11 276 698
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		10 375	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 842 173</b>	<b>11 276 698</b>	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 042 173</b>	<b>11 476 698</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19	1 225
Övriga fordringar		19 615	18 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	131 048	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>150 682</b>	<b>19 768</b>	
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 007 328	5 076 549
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 007 328</b>	<b>5 076 549</b>	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 158 010</b>	<b>5 096 317</b>	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 200 183</b>	<b>16 573 015</b>	



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	154 954	154 954	
Reservfond	462 127	462 127	
Fond för yttre underhåll	2 148 136	1 485 201	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 765 217</b>	<b>2 102 282</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 422 338	2 952 918	
Årets resultat	735 886	1 132 355	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 158 224</b>	<b>4 085 273</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 923 441</b>	<b>6 187 555</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	4 675 913	7 255 913
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 675 913</b>	<b>7 255 913</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		320 000	320 000
Ränteomskrivningslån		3 400 000	1 160 000
Lån som ska slutamorteras		0	930 960
Leverantörsskulder		121 951	0
Skatteskulder		7 360	4 143
Övriga skulder		221 569	219 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	529 949	494 676
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 600 829</b>	<b>3 129 547</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 200 183</b>	<b>16 573 015</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	735 886	1 132 355
Finansiella poster	-82 865	-84 875
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	444 899	444 899
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 180 785</b>	<b>1 577 254</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-130 914	109 897
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-162 242	36 369
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>887 629</b>	<b>1 723 520</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-10 375	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 375</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-320 000	-420 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-320 000</b>	<b>-420 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-69 221</b>	<b>1 250 782</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 076 549</b>	<b>3 825 767</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 007 328</b>	<b>5 076 549</b>







# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-97 065	-56 271
Reparationer	-177 230	-229 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 269	-130 599
Försäkringspremier	-70 629	-63 060
TV och bredband	-185 092	-184 981
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 013
Serviceavtal	-14 175	-13 934
Obligatoriska besiktningar	-5 519	-5 133
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 091	-4 112
Snö- och halkbekämpning	-25 600	-13 737
Förbrukningsinventarier	-21 502	-5 096
Vatten	-376 268	-250 177
Fastighetsel	-193 062	-134 046
Uppvärmning	-778 113	-613 944
Sophantering och återvinning	-66 534	-47 249
Förvaltningsarvode extra	0	-688
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 148 147</b>	<b>-1 756 014</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-324 335	-292 456
IT-kostnader	-3 250	-2 750
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	0	-800
Inkassokostnad	-108	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 861	-25 767
Möteskostnad och samkväm	-6 329	-5 121
Kontorsmateriel	-3 469	-14 745
Tidskrifter och facklitteratur	-1 538	0
Bankkostnader	-3 136	-2 100
Övriga externa kostnader	-318	-968
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-377 844</b>	<b>-357 832</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-672	0
Styrelsearvoden	-24 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-21 000	-19 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-84 800	-59 588
Övriga kostnadsersättningar	-75	0
Pensionskostnader	-29	0
Sociala kostnader	-7 900	-24 902
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-138 475</b>	<b>-127 490</b>



**Not 5 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 088 526	9 088 526
Standardförbättringar	11 663 028	11 663 028
Mark	245 400	245 400
Elcentral	61 000	61 000
Sophus	115 000	115 000
	<b>21 172 954</b>	<b>21 172 954</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 172 954</b>	<b>21 172 954</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 261 735	-5 079 964
Standardförbättringar	-4 513 849	-4 257 760
Elcentral	-42 090	-39 650
Sophus	-78 583	-73 983
	<b>-9 896 257</b>	<b>-9 451 357</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-181 770	-181 770
Årets avskrivning standardförbättringar	-256 089	-256 089
Årets avskrivning elcentral	-2 440	-2 440
Årets avskrivning sophus	-4 600	-4 600
	<b>-444 899</b>	<b>-444 899</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 341 156</b>	<b>-9 896 256</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 836 399</b>	<b>11 281 297</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 645 021	3 826 791
Mark	245 400	245 400
Standardförbättringar	6 893 091	7 149 179
Elcentral	16 470	18 910
Sophus	36 417	41 017
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	61 200 000	61 200 000
Lokaler	756 000	756 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>61 956 000</b>	<b>61 956 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>42 456 000</i>	<i>42 456 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 500 000</i>	<i>19 500 000</i>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 755	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 293	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>131 048</b>	<b>0</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 995 913	8 506 873
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	-1 250 960
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 675 913</b>	<b>7 255 913</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2023-07-30	950 960,00	0,00	950 960,00	0,00
STADSHYPOTEK	5,04%	2024-09-30	1 160 000,00	0,00	80 000,00	1 080 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	2 400 000,00	0,00	80 000,00	2 320 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-06-30	2 450 984,00	0,00	80 000,00	2 370 984,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-12-30	2 704 929,00	0,00	80 000,00	2 624 929,00
<b>Summa</b>			<b>9 666 873,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 270 960,00</b>	<b>8 395 913,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 586	14 197
Upplupna räntekostnader	17 418	10 509
Upplupna elkostnader	13 144	14 519
Upplupna värmekostnader	115 749	117 348
Upplupna styrelsearvoden	74 300	45 188
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 753	292 916
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>529 949</b>	<b>494 676</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 741 000	15 741 000



## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

---

Lars Estlander

---

Evert Bolin

---

Jan Förberg

---

Yvonne Andersson

---

Peter Hamfelt

Ernst & Young AB

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

---

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

---

Ann Håkansson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557511744589

## Dokument

ÅR 211162 2023

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-02-28 12:33:44 CET (+0100) av Helen  
Petersson (HP)

Färdigställt 2024-03-07 15:02:44 CET (+0100)

## Initierare

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

[helen.petersson@riksbyggen.se](mailto:helen.petersson@riksbyggen.se)

## Signerare

Lars Estlander (LE)

[lars.estlander1@gmail.com](mailto:lars.estlander1@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ESTLANDER"

Signerade 2024-02-29 12:54:35 CET (+0100)

Yvonne Andersson (YA)

[yvonneandersson1955@gmail.com](mailto:yvonneandersson1955@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"YVONNE ANDERSSON"

Signerade 2024-02-28 22:34:56 CET (+0100)

Evert Bolin (EB)

[evertbolin48@gmail.com](mailto:evertbolin48@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EVERT BOLIN"

Signerade 2024-02-29 09:25:34 CET (+0100)

Peter Hamfelt (PH)

[peter.hamfelt@gmail.com](mailto:peter.hamfelt@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER HAMFELT"

Signerade 2024-02-28 12:45:57 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557511744589

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
ERIK FÖRBERG"  
Signerade 2024-02-29 07:36:10 CET (+0100)

Ann Håkansson (AH1)  
ann\_hakansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN  
HÅKANSSON"  
Signerade 2024-03-02 08:39:24 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH2)  
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2024-03-07 15:02:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>







## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jagaren för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31).

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risker 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Jagaren för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghande 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 vi 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 vår professionella 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 framkommer av elektronisk signering  
Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Ann Håkansson  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557511745427

## Dokument

23 Brf Jagaren - Revisionsberättelse  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-02-28 12:35:27 CET (+0100) av Helen  
Petersson (HP)  
Färdigställt 2024-03-07 15:03:28 CET (+0100)

## Signerare

Helen Petersson (HP)  
Riksbyggen  
helen.petersson@riksbyggen.se  
Signerade 2024-02-28 12:35:27 CET (+0100)

Ann Håkansson (AH1)  
ann\_hakansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN  
HÅKANSSON"  
Signerade 2024-02-28 18:09:50 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH2)  
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2024-03-07 15:03:28 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557511745427

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **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 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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



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

