

Årsredovisning 2024

Brf Jägaren 7

769624-3471



 nabo

62
SC
LH. R

Välkommen till årsredovisningen för Brf Jägaren 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Handwritten signatures and initials in blue and green ink, including a large blue 'X' and the initials 'L.H.' and 'SC'.

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Skåne Län, Helsingborgs Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jägaren 7, med en tomtareal om 859 kvm. Uppförd 1931. ROT-renoverad och stambytt 1987. Marken innehas med äganderätt.	2012	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har totalt 34 lägenheter fördelat på 33 bostadsrätter, en hyresrätt (Gästlägenhet) och två bostadsrättslokaler om totalt 2 333 kvm. Byggnadernas totalyta är 2333 kvm.

Styrelsens sammansättning

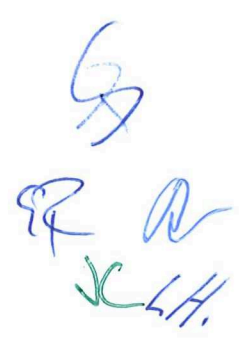
Per Bertil Ljungberg	Ordförande
Guy Rambech	Vice Ordförande
Jesper Carlsson	Styrelseledamot
Leif Hallbäck	Styrelseledamot
Per Johan Sandell	Styrelseledamot
Ann-Marie Sonja Lisbeth Persson	Suppleant
Ebba Jolde	Suppleant

Valberedning

Margaretha Wilsson

Mats Persson

Vakant, tillsätts av de övriga två ledamöterna.



Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-26. Beslut om investering i egen solcellsinstallation på fastigheten för elproduktion.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation och driftsättning av Solpaneler på taket för elproduktion. Beräknad årlig produktion ca 40 000 kWh
Spolning av samtliga avloppsledningar.
Nya brandvarnare till samtliga lägenheter, med möjlig uppkoppling till SmartHome app.
Rengöring och underhåll av tegeltak samt översyn och målning av takplåt.
- 2023** ● Omläggning till ett fastighetsgemensamt el-abonnemang med individuell mätning & debitering - IMD
- 2022-2023** ● Målning / Rep/ gatufönster
- 2021-2022** ● Utbyte av befintliga balkonger. Uppfräschning av innergård.
- 2021** ● Utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar mot innergården.
Utbyte av återstående tre tvättmaskiner samt nytt torkaggregat i torkrum.
- 2020** ● Förnyad Energideklaration. Åtgärd vart 10 år
Iordningställande av fasadsocklar mot gata och mot innergård samt vid entrédörr mot Pålsjögatan
OVK/Rensning & justering. Samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen
- 2019** ● Utbytesplan maskinell utrustning i tvättstugor. En ny tvättmaskin + två renoverade varmmanglar
- 2018** ● Ny dörrautomatik
Kompletterande målning trapphus och källare
Installation av stadsnät genom fiber till samtliga lägenheter.
Byte till modernt styr & reglersystem med web-gränssnitt för värme och ventilation
- 2016** ● Kompletterar med temperaturmätning i samtliga lägenheter.
Byte, upprustning och modernisering av hissar för en energismartare och säkrare drift
Nya entrépartier och byte av samtliga dörrstängare
- 2015-2016** ● Renovering av Tvättstuga, Brommagatan
- 2015** ● Fasadrengöring, puts och målning mot gatorna

- 2015** ● Målning av fönster, plåt och tak mot gatorna
Spolning av avloppsledningar.
Målning/renovering av lägenheternas ytterdörrar
Nytt låssystem, passagesystem och porttelefon
- 2013-2014** ● Renovering av Tvättstuga, Pålsjögatan
- 2013** ● Målning av fönster, plåt och tak på innergård
Omläggning av tillfartsramper och förbättrad gårdsmiljö
Nya elledningar 3fas inklusive jordfelsbrytare och fiberförberedelse
Byte av värmecentral och ventilation
- 2012-2013** ● Iordningställande av källarförråd och vindsutrymmen

Planerade underhåll

- 2025** ● Kompletterande tak och fasadöversyn samt målning av vertikal takplåt.
- 2026** ● OVK - obligatorisk ventilationskontroll. Åtgärd vart 6 år.
- 2026-2028** ● Värmeväxlare/energiåtervinning

Avtal med leverantörer

Basutbud TV till alla m individuella uppgraderingsmöjligheter	Tele2 Sverige AB
Elleverantör, Elnätleverantör, Fjärrvärmeleverantör	Öresundskraft AB
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetsservice på plats/förvaltning via Nabo	Anderssons Fastighetsförvaltning i Hbg AB
Hisservice	Thyssenkrupp Elevator Sverige AB
IMD individuell mätning och debitering av elförbrukning	Ecoguard AB
Internettjänst Gruppanslutning Bredband 500 (Uppgraderbart)	Telenor Sverige AB
Internettjänster. Endast individuell anslutning 1 Gbit/s	Pingday/Öresundskrafts stadsnät
Rådgivning & förhandling	Advokat Krister Axelsson, Kronadvokater
Rådgivning och revision	Kpmg Bohlins AB
Service maskinpark i tvättstugor	Strands Maskin AB
Vatten & avlopp	Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten, Helsingborg Jägaren 7, förvärvades den 30 november 2012 av kommanditbolaget Myran Nr 171 till en köpeskilling av 49 miljoner kronor. Föreningen har historiskt sedan ombildningen till Bostadsrättsförening 2012 metodiskt med framgång utvecklat och förfinat fastigheten. Samtliga renoveringar och investeringar har skett och sker med föreningens egna därtill avsatta medel.

2019 utfördes en strategirevision som utgick från den uppdaterade framåtriktade underhållsplanen, samtidigt som en framtidssäkring av fastighetens ekonomiska stabilitet var riktmärket. Gemensamt med KPMG gjordes en omfattande genomlysning av nuläge och framtid med beaktan av kostnadsutvecklingen generellt för fastighetsdrift samt räntemarknad. I detta beslöts att en naturlig årlig justering av årsavgifterna fortsatt skall gälla. Styrelsen har likt föregående år tagit höjd för allmänna kostnadsökningar samt tagit hänsyn till de stora förändringarna på räntemarknaden och kunnat balansera de under året minskade ränteutgifterna direkt via månadsavierna.

Föreningen har under 2024 upplåtit lägenhet 2-1103 som bostadsrätt. Föreningen förfogar över en, ej upplåten hyresrätt, som disponeras som uppskattad gästlägenhet.

Föreningen har sedan starten 2012 fört samtal med olika ägare av grannfastigheten Jagaren 6 om möjlighet att förvärva fastigheten som en del av vår förening. Betydande ekonomiska driftsfördelar och fler medlemmar är några av de goda effekter som kan uppnås med att fastigheten blir en tredje trappuppgång i föreningen. Processen pausades 2023 pga osäker finansmarknad men bevakas på vårt uppdrag av Advokat Krister Axelsson. En sådan framtida utökning av föreningens verksamhet kommer i förekommande fall att föregås av ett stämmobeslut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har aktivt arbetat med löpande budget och uppföljning bla av pågående ränteförändringar. Den verkliga räntekostnaden har följts och därmed reglerats direkt på månadsavierna. Detta för att transparent undvika överdebitering av medlemmarna. Detta har medfört betydande avgiftssänkningar under året. Vi närmar oss därmed vår utgångspunkt vid räntegaloppens början 2023. Installation av solpaneler tillför en beräknad årlig produktion runt 40 000 kWh vilket kraftigt minskar behovet av elinköp till fastighetsdriften. Rörelseintäkterna balanserar aktuella rörelsekostnader och finansiella poster.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 1%, 2024-07-01 med -2%, 2024-09-01 med -1%, 2024-10-01 med -2%, 2024-11-01 med -2% och 2024-12-01 med -6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

GD
R JC LH

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 153 147	1 751 724	1 608 919	1 693 558
Resultat efter fin. poster	-655 958	-878 618	-412 445	-324 617
Soliditet (%)	58	57	57	57
Yttre fond	783 021	635 421	613 153	491 153
Taxeringsvärde	49 936 000	49 936 000	49 936 000	50 905 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	742	671	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	93,3	89,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 942	10 528	10 528	11 095
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 942	9 942	9 502	9 963
Sparande per kvm totalyta, kr	30	-108	57	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	44	51	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	108	102	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	192	187	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	2,39	1,27	1,37
Räntekänslighet (%)	11,43	14,18	15,70	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 64 475 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Verksamheten har haft vissa årsspecifika kostnader för installation av solceller inklusive åtgärder på tak. Föreningen har sedan tidigare tagit höjd för detta med egna likvida medel. Förlust i sammanhanget utgöres av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar vilket ej påverkar föreningens stabilitet eller likviditet. Rörelseintäkterna balanserar aktuella rörelsekostnader och finansiella poster. Föreningen säkerställer sina framtida ekonomiska åtaganden genom regelmässigt upprättande av kalkylbaserad resultat och likviditetsbudget med löpande uppföljning.

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	34 916 246	-	1 148 758	36 065 004
Upplåtelseavgifter	3 391 501	-	1 401 242	4 792 743
Fond, yttre underhåll	635 421	-	147 600	783 021
Balanserat resultat	-7 783 522	-878 618	-147 600	-8 809 739
Årets resultat	-878 618	878 618	-655 958	-655 958
Eget kapital	30 281 029	0	1 894 042	32 175 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 809 739
Årets resultat	-655 958
Totalt	-9 465 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	342 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-87 251
Balanseras i ny räkning	-9 720 446
	-9 465 697

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

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 153 147	1 751 724
Övriga rörelseintäkter	3	1 382	526
Summa rörelseintäkter		2 154 529	1 752 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 189 940	-1 001 657
Övriga externa kostnader	9	-135 426	-285 009
Personalkostnader	10	-86 475	-164 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 490	-626 412
Summa rörelsekostnader		-2 050 331	-2 077 511
RÖRELSERESULTAT		104 198	-325 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 320	1 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-819 476	-555 001
Summa finansiella poster		-760 156	-553 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-655 958	-878 618
ÅRETS RESULTAT		-655 958	-878 618

GR
R JC
M L.H.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	52 252 558	52 289 240
Maskiner och inventarier	13	137 764	159 232
Pågående projekt		949 319	697 528
Summa materiella anläggningstillgångar		53 339 641	53 146 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 339 641	53 146 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 891	19 295
Övriga fordringar	14	32 801	65 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 709	35 038
Summa kortfristiga fordringar		78 401	120 026
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 412 450	751 549
Summa kassa och bank		2 412 450	751 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 490 851	871 575
SUMMA TILLGÅNGAR		55 830 492	54 017 575

S
R
sc
R-LH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 857 747	38 307 747
Fond för yttre underhåll		783 021	635 421
Summa bundet eget kapital		41 640 768	38 943 168
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 809 739	-7 783 522
Årets resultat		-655 958	-878 618
Summa ansamlad förlust		-9 465 697	-8 662 139
SUMMA EGET KAPITAL		32 175 071	30 281 029
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	6 400 000
Summa långfristiga skulder		0	6 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	23 193 900	16 793 900
Leverantörsskulder		122 334	135 909
Skatteskulder		7 785	18 290
Övriga kortfristiga skulder		34 623	36 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	296 779	351 601
Summa kortfristiga skulder		23 655 421	17 336 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 830 492	54 017 575

S
R JC
A/LH

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	104 198	-325 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	638 490	626 412
	742 688	301 151
Erhållen ränta	59 320	1 644
Erlagd ränta	-854 020	-458 538
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-52 012	-155 743
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 625	89 723
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 581	55 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-56 967	-10 453
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-832 131	-63 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-832 131	-63 790
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 550 000	0
Depositioner	0	-23 358
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 550 000	-23 358
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 660 901	-97 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	751 549	849 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 412 450	751 549

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'J' at the top, and 'R', 'JC', 'LH', and a signature at the bottom.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jägaren 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 899 208	1 543 013
Hysesintäkter, lokaler	94 788	94 788
Övriga intäkter	159 151	113 923
Summa	2 153 147	1 751 724



NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrig intäkt 1	1 382	0
Öres- och kronutjämning	0	-9
Elprisstöd	0	28 203
Övriga intäkter	0	-31 942
Återbetaln. all Framtid	0	4 274
Summa	1 382	526

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	148 805	144 031
Besiktningsskostnader	5 076	9 847
Hiss serviceavtal	5 468	5 192
Besiktning och service	1 974	1 742
Trädgårdsarbete	11 148	7 899
Övrigt	11 875	4 515
Summa	184 346	173 226

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 168	250
Bostäder	1 363	1 165
Lokaler	0	2 223
Tvättstuga	0	5 430
Trapphus/port/entr	0	2 779
Vind	5 756	0
Dörrar och lås/porttele	31 276	1 600
VA	29 831	5 280
Värme	0	1 290
El	4 575	2 554
Hissar	53 901	53 965
Tak	0	19 783
Fönster	2 325	8 535
Balkonger	0	2 865
Summa	132 195	107 718

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'X' mark, and the letters 'R', 'JL', and 'LH'.

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Övrigt plan. UH	7 187	0
Trapphus/port/entré	50 600	0
VA	5 225	0
Balkonger	24 239	0
Summa	87 251	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	143 064	103 315
Uppvärmning	270 706	251 920
Vatten	112 223	91 965
Sophämtning	54 035	70 598
Summa	580 028	517 798

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 078	31 904
Kabel-TV	33 317	31 644
Bredband	78 983	76 132
Fastighetsskatt	59 742	63 235
Summa	206 120	202 915

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8 293	7 396
Övriga förvaltningskostnader	44 797	136 098
Juridiska kostnader	0	118 766
Revisionsarvoden	24 875	22 750
Konsultkostnader	57 462	0
Summa	135 426	285 009

§
R M ✓
JC LH.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	53 200	53 200
Löner, arbetare	16 225	49 115
Övriga personalkostnader	0	29 980
Sociala avgifter	17 050	32 138
Summa	86 475	164 433

Antalet anställda utifrån normal årsarbetstid får av förenklingsskäl antas vara andelen 152,5 timmar enligt våra tidrapporter utav en normalarbetstid 1 920 timmar. Avser Utförda timmar utanför själva styrelsearvodena.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	819 474	554 988
Övriga räntekostnader	2	13
Summa	819 476	555 001

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 459 314	59 459 314
Årets inköp	580 340	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 039 654	59 459 314
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 170 074	-6 565 130
Årets avskrivning	-617 022	-604 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 787 096	-7 170 074
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 252 558	52 289 240
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 206 010</i>	<i>15 206 010</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 634 000	30 634 000
Taxeringsvärde mark	19 302 000	19 302 000
Summa	49 936 000	49 936 000

Handwritten signatures and initials:
S
R
JC
LH

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 691	214 691
Utgående anskaffningsvärde	214 691	214 691
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 459	-33 991
Avskrivningar	-21 468	-21 468
Utgående avskrivning	-76 927	-55 459
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 764	159 232

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 310	34 671
Skattefordringar	0	31 022
Övriga fordringar	1 491	0
Summa	32 801	65 693

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 073	2 001
Försäkringspremier	11 578	10 918
Kabel-TV	8 384	8 310
Bredband	12 653	11 880
Förvaltning	2 021	1 929
Summa	36 709	35 038

SR
JC
LH

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	2,69 %	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,69 %	6 010 000	6 010 000
Stadshypotek	2025-06-01	1,02 %	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,80 %	2 468 000	2 468 000
Stadshypotek	2025-01-02	4,00 %	1 915 900	1 915 900
Summa			23 193 900	23 193 900
Varav kortfristig del			23 193 900	16 793 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 193 900 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	17 517	17 430
Uppvärmning	35 908	39 090
Utgiftsräntor	64 660	99 204
Förutbetalda avgifter/hyror	152 694	170 877
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 000
Summa	296 779	351 601

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 500 000	25 500 000

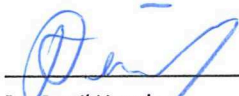
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften har fortsatt kunnat sänkas pga ränteförändringar. Kvarvarande takarbeten har färdigställts Q2.

Underskrifter

Helsingborg, 2025-05-16

Ort och datum



Per Bertil Ljungberg
Ordförande



Guy Rambech
Vice Ordförande



Jesper Carlsson
Styrelseledamot



Leif Hallbäck
Styrelseledamot



Per Johan Sandell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19



KPMG AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jägaren 7, org. nr 769624-3471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jägaren 7 för år 2024.

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 2024 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jägaren 7 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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.

Helsingborg

2025-05-19

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor