



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769618-3859 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun, marken innehas med äganderätt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jägaren 7	2008-01-01	2011
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	592
34	garageplatser	1 009
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 546
Totalt 85 objekt		5 147

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 24 st 3 rok, 1 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Boros	Ordförande	2024-08-27	
David Boros	Ledamot	2024-06-14	
David Boros	Suppleant	2022-12-08	2024-06-13
Anton Ipsen	Ordförande	2023-12-13	2024-08-26
Ulf Broman	Ledamot	2024-06-14	
Jan Hällström	Ledamot	2022-12-08	2024-06-13
Kicki Herczeg Feller	Ledamot	2023-12-13	
Hans Stefan Jörgen Andersson	Ledamot	2024-06-14	
Clarence Eliasson	Ledamot	2022-12-08	2024-06-13
Ola Lindell	Ledamot	2023-12-13	
Bo Larsson	Suppleant	2022-12-08	
Sara Eriksson	Suppleant	2024-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kicki Feller, Ola Lindell samt Bo Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carina Toresson hos Toresson revision, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Birgitta Blumenthal vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023.

Ekonomi

Avgiften höjdes i januari 2024 med 5% för att kompensera för ökade räntekostnader och andra ökade kostnader. I och med den höjningen togs den extra debiteringen av bredband bort. Under november 2024 omförhandlades föreningens samtliga fyra lån med stöd av HSB:s låneförvaltare, vilket resulterade i flera konkurrenskraftiga anbud. Föreningen valde att placera lånen hos Handelsbanken (SHB). Tre av lånen omsattes under december 2024, medan det fjärde omsattes i januari 2025. Tre lån har nu bundits till olika löptider, medan ett lån löper med

rörlig ränta

Förändringar i avtal

Nytt avtal med HSB i stället för SBC om ekonomisk förvaltning från 2024-01-01.
Avtalet om ventilation har överförs från INTAB till Aircano.
Nytt avtal med HSB om att fastighetsskötaren ska utföra avflyttningsbesiktningar.
Restaurangen Tantan Ramen har övertagit ett hyresavtal efter Tandoori House.
Nytt avtal med Södertörns Plåt som ska utföra årlig tillsyn av tak.

Avtal med leverantörer

Förvaltare Bas HSB
Fastighetsskötsel HSB
Ekonomisk Förvaltning HSB
Hissavtal Kone Hissar
IP-NÄT (bredband) Sundbybergs Stadsnät
Gruppanslutning bredband med Obenet via Sundbybergs Stadsnät
EI Vattenfall
Fjärrvärme Norrenergi
Vatten Sundbybergs avfall & vatten
Sophämtning Sundbybergs avfall & vatten
Förvaltning garage Apcoa
Ventilation Intab - från 2025 AirCano
Återvinning Stena Recycling AB
Drift & Energi HSB
Brandsäkerhet Brandsäkra AB
Tillsyn av tak Södertörns Plåt AB via HSB

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Fläktunderhåll för lokaler
2023	Brandskyddsgenomgång
2023	Reparation värmepanna
2023	Byte av låskolv i grinden på baksidan av huset
2023	Nytt passagesystem till garage installerades
2023	Kodlås till en port byttes ut
2024	All belysning i trapphus, soprum, förråd och på fasad har bytts till LED
2024	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts i lägenheter och lokaler med godkänd resultat, Inga anmärkningar att åtgärda
2024	En genomgång av ventilationssystemen för restaurangerna har utförts av Aircano. Ombyggnation och ändringar i ventilationssystemet hos Tantan Ramen har besiktigats och godkänts av Aircano.
2024	Luftkonditioneringen hos solariet har bytts ut
2024	Radonmätning har genomförts, med godkänt resultat
2024	Renovering av trädetaljer vid portar och fönster på markplan
2024	Byten av några nödbelysningar
2024	Uppgradering av nödtelefonerna i hissarna till 4G pga nedstängning av äldre mobilnät

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärd av sprickor i fasaden.
2025	Åtgärder för vatteninträngningen vid plats 33 i garaget vid kraftigt regn.
2025	Åtgärder för att vatten inte ska samlas vid väggarna i garaget

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	84	155	206	284	271
Skuldsättning, kr/kvm	11 476	11 582	14 571	14 728	14 880
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 658	16 811	17 004	17 187	17 365
Räntekänslighet, %	19	21	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	176	230	177	161
Årsavgifter, kr/kvm	889	792	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	60	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 218	907	776	759	745
Nettoomsättning, tkr	5 038	4 667	3 994	3 907	3 834
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 366	-1 227	-993	-468	-711
Soliditet, %	63	63	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

*De historiska siffrorna är tagna från tidigare redovisningar.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Anledningen till det negativa resultatet under år 2024 är de kostnader för renoveringar som föreningen haft, avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 123 300kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 84 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	112 587 000	0	0	112 587 000
Underhållsfond, kr	1 908 881	-413 340	0	1 495 541
S:a bundet eget kapital, kr	114 495 881	-413 340	0	114 082 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 235 863	-814 205	0	-11 050 068
Årets resultat, kr	-1 227 545	1 227 545	-1 366 036	-1 366 036
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 463 408	413 340	-1 366 036	-12 416 104
S:a eget kapital, kr	103 032 473	0	-1 366 036	101 666 437

* Under året har ianspråktagande skett med 413 340 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 050 068
Årets resultat, kr	-1 366 036
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 416 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	188 586
Balanseras i ny räkning, kr	-13 462 518

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 038 234	4 661 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 030
Summa Rörelseintäkter		5 038 234	4 666 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 929 709	-2 666 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 189	-116 843
Personalkostnader	Not 6	-181 027	-143 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 611 685	-1 611 684
Summa Rörelsekostnader		-4 943 610	-4 538 551
Rörelseresultat		94 624	128 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 710	27 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 475 370	-1 383 108
Summa Finansiella poster		-1 460 660	-1 355 947
Resultat efter finansiella poster		-1 366 036	-1 227 545
Resultat före skatt		-1 366 036	-1 227 545
Årets resultat		-1 366 036	-1 227 545

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	160 208 466	161 820 151
Summa Materiella anläggningstillgångar		160 208 466	161 820 151
Summa Anläggningstillgångar		160 208 466	161 820 151
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27	47 693
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 794 263	1 898 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	100 178	24 993
Summa Kortfristiga fordringar		1 894 468	1 970 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		327 209	317 170
Summa Kassa och bank		327 209	317 170
Summa Omsättningstillgångar		2 221 677	2 287 904
Summa Tillgångar		162 430 144	164 108 055

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	112 587 000	112 587 000
Fond för yttre underhåll	1 495 541	1 908 881
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	114 082 541	114 495 881
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 050 068	-10 235 863
Årets resultat	-1 366 036	-1 227 545
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-12 416 104	-11 463 408
Summa Eget kapital	101 666 437	103 032 473

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 098 750	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 098 750	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	44 970 625	59 610 375
Leverantörsskulder		256 412	231 815
Skatteskulder		210 306	275 720
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	497 185	454 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	730 429	503 382
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		46 664 957	61 075 541
Summa Skulder		60 763 707	61 075 541
Summa Eget kapital och skulder		162 430 144	164 108 014



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 624	128 402
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 611 685	1 611 684
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 611 685	1 611 684
Erhållen ränta	14 710	27 161
Erlagd ränta	-1 505 231	-1 256 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	215 788	511 029
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	189 486	-308 606
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	259 026	108 362
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	448 512	-200 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664 300	310 785
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-541 000	-685 875
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-541 000	-685 875
Årets kassaflöde	123 300	-375 090
Likvida medel vid årets början	1 809 227	2 184 317
Likvida medel vid årets slut	1 932 527	1 809 227

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 153 828	2 808 518
	Hyror lokaler	1 559 220	1 517 259
	Hyror garage och parkeringsplatser	267 511	209 008
	Övriga primära intäkter	125 843	127 138
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 106 402	4 661 923
	Hyresbortfall	-68 168	0
	<i>Summa</i>	-68 168	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 038 234	4 661 923

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	0	5 030
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	5 030

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-230 556	-325 633
	Reparationer	-694 999	-314 582
	Planerat underhåll	-188 586	-413 340
	Försäkringsskador	0	-5 304
	El	-288 417	-208 256
	Uppvärmning	-536 503	-471 386
	Vatten	-242 496	-223 816
	Sophämtning	-266 116	-282 726
	Fastighetsförsäkring	-57 011	-64 742
	Kabel-TV och bredband	-128 381	-61 146
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-190 610	-137 860
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 689	-87 832
	Övriga driftkostnader	-7 343	-70 204
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 929 709	-2 666 827

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-483	-6 084
	Administrationskostnader	-16 646	-25 679
	Extern revision	-19 327	-19 327
	Konsultkostnader	-34 000	-22 360
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	-9 375	-21 653
	Övriga förvaltningskostnader	-135 678	-16 010
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-221 189	-116 843

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-143 000	-113 125
	Sociala avgifter	-38 027	-30 073
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-181 027	-143 198

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	561	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 149	27 161
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 710	27 161
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 470 082	-1 383 012
	Övriga räntekostnader	-5 288	-96
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 475 370	-1 383 108
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	161 168 500	161 168 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 218 500	17 218 500
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	178 387 000	178 387 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 566 849	-14 955 165
	Årets avskrivningar	-1 611 685	-1 611 684
	Återförda avskrivningar	0	0
	Årets nedskrivningar	0	0
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 178 534	-16 566 849
	<i>Utgående redovisat värde</i>	160 208 466	161 820 151
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 386 000	2 386 000
	<i>Summa</i>	139 786 000	139 786 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 000 000	66 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 605 318

0

Övriga fordringar

188 945

1 898 047

Summa Övriga fordringar

1 794 263

1 898 047

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100 178

24 993

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100 178

24 993

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,87%	2025-12-11	15 575 000	781 000
Statshypotek AB	2,94%	2027-12-30	14 098 750	0
Nordea	3,46%	2025-01-22	14 687 875	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-12-30	14 707 750	0
			59 069 375	781 000

Långfristig del

14 098 750

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

44 970 625

Kortfristig del

44 970 625

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

781 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 124 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,04%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,87%	2025-12-11	15 575 000	781 000
Statshypotek AB	2,94%	2027-12-30	14 098 750	0
Nordea	3,46%	2025-01-22	14 687 875	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-12-30	14 707 750	0
			59 069 375	781 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

44 970 625

Kortfristig del

44 970 625

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	410 000	410 000
	Momsskuld	87 185	44 249
	Källskatt	0	0
	Inre fond	0	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	497 185	454 249
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	435 134	271 058
	Upplupna räntekostnader	123 118	152 979
	Övriga upplupna kostnader	172 177	79 345
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	730 429	503 382

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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
uppträda 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 2024 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID BOROS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 13:31:36



KICKI HERCZEG FELLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 13:02:16



ULF BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:51:26



OLA LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 13:00:29



**HANS STEFAN JÖRGEN
ANDERSSON**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 14:39:05



CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 15:16:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 15:17:53



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.