

# Brf Jagten 4

Årsredovisning 2024



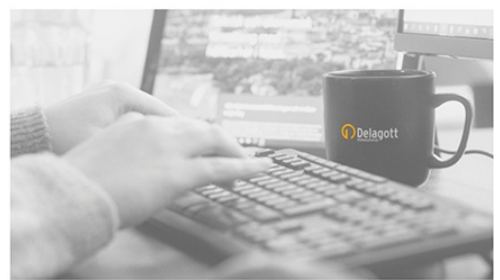
# Brf Jagten 4

Org.nr: 769611-0324

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf Jagten 4, organisationsnummer 769611-0324, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004.

Ekonomisk plan registrerades år 2009.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2009.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne

### Styrelse

Ordförande	Andreas Dahlqvist	Ordförande/Sekreterare/kassör
Ledamot	Kjell Hägglund	
Ledamot	Cecilia Sandgren	
Ledamot	Ingela Palm	
Suppleant	Nina Schwab	

- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Auktoriserad revisor    Magnus Haak  
Cederblads Revisionsbyrå AB

# Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Jagten 4, Malmö

Föreningens adresser:

Simrishamnsgatan 7A och 7B, 21423 Malmö

Nybyggnadsår: 1935

Värdeår: 1990

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	3	90
2 rok	8	426
2,5 rok	2	110
3 rok	3	178
4 rok	1	88
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>892</b>

## Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2,5 rok	1	60

## Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	36

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** **988**

# Genomförda och planerade större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-12-28  
Underhållsplanens tidshorisont: 23 år

## **Fastighetens skick**

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020. Fastighetens skick är i grunden god men flera betydande renoveringsarbeten behövs och dessa är i processen av att planeras och genomföras.

## **Avloppsstammar**

Relining genomförd 2019

## **EI**

Föreningen har haft Vattenfall sedan 2020. Avtalet löpte ut 2023, föreningen har för tillfället löpande avtal på 3 månader men överväger och undersöker att binda ett längre avtal.

## **Tak**

Takräcke har satts upp 2022 för att få säker tillgång av takfläkten.

## **Fönster**

Fönster har målats för inte allt för länge sedan en renovering eller byte av fönster mot gatan är en åtgärd som kan genomföras tidigast när ekonomin tillåter.

## **Fasad**

Målning av ingångsport är något som kan genomföras när ekonomin tillåter.

## **Värmeanläggning**

Föreningen reparerar värmepumpen 2020 efter att den gått sönder. Föreningen har undersökt flera olika åtgärder och möjligheter för att kunna minska på sin värme förbrukning.

Under 2023 genomförde föreningen en omfattande renovering av fastighetens vatten och värmesystem. Vilket inkluderade sanering av den gamla asbestos isoleringen som fanns runt rören i källaren.

Stämventiler byttes ut för att de gamla var slitna och för att vattenflödet ska optimerats. Åtgärden var för att säkerställa en effektiv och hållbar hantering av värmesystem.

Installation av mätare gjordes för att kunna mer exakt mäta föreningens förbrukning.

Termostater och luftnings ventiler har bytts för att kunna effektivisera kalibreringen av värmen i fastigheten. Dessa åtgärder hoppas vi ska bidra till att förbättra fastighetens driftsäkerhet sänka värme kostnaderna och öka dess värde på lång sikt.

## **Balkonger**

Fastigheten saknar balkonger

## **Gård**

Föreningen sköter själva skötseln av gården. Förekomsten av skadedjur är något som föreningen aktivt ska arbeta för att motverka på olika sätt. Möjligheterna att bygga om soprum ska undersökas.

## **Hiss**

Hissen renoverades 2022.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete med ventilationen har fortsatt 2024 och spaltventiler har installerats där dessa saknats. Ventilationen i tvättstuga har renoverats.

En tvättmaskin har bytts ut, kostnad delades med fastigheten Jagten 3 enligt gällande servitut.

Räntan på föreningens gemensamma lån höjdes från 0.8% till 3.05%, för att hantera denna räntehöjning höjdes medlemsavgifterna med 15% from 4:e kvartalet 2024.

Föreningen har aktuell fem årsbudget och underhållsplan (2020–2025). Föreningen har en årlig justering av avgiften på 1.5% för hålla takten med generell inflation. Pga händelser i omvärlden och ekonomin kan ev ytterligare justeringar behövas göras. Sittande styrelsen kommer då fatta beslut

### Överlåtelser

1003 Kristina Lundgren flyttar ut/ Saga Blomster Dzakovic flyttar in

1303 Scott Blackie flyttar ut/ Saga Hörling och Agnes Gulle flyttar in

1201 Ingela Palm flyttar ut/Moa Nordin och Eric Gonzales flyttar in

### Förvaltning

Delagott Förvaltning AB

#### Avtal

Ekonomisk och Teknisk Förvaltning

#### Leverantör

Delagott Förvaltning AB

## Medlemsinformation

26 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 27

**17** bostadsrätter

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 124	1 078	1 041	994
Årsavgifter, tkr	960	912	899	854
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 47	- 366	- 530	- 36
Soliditet <sup>1</sup> , %	37	37	39	40
Räntekänslighet, %	9	12	12	13
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	74	74	72
<b>Föreningen, kr</b>				
Energikostnad/kvm totalyta	263	252	230	226
Skuld/kvm totalyta	10 725	10 902	11 004	11 105
Sparande/kvm totalyta	182	308	263	125
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 076	1 022	1 007	957
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 879	12 076	12 188	12 300

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror främst på ökade räntekostnader. Detta är en konsekvens av den rådande räntemarknaden. En stor del av föreningens lån har tidigare varit bundna till låga räntor under en längre period, vilket innebär att effekten av den stigande styrräntan först nu börjar märkas i föreningens ekonomi. Prognosen för 2025 visar på en stabilisering av räntekostnaderna, och en mer påtaglig effekt av lägre räntor förväntas under 2026, förutsatt att inga nya faktorer påverkar inflationen negativt.

För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen under året att höja årsavgifterna med 15%. En sådan höjning var både nödvändig och välgrundad för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Trots extra kostnader har föreningen en stabil kassa. Vid årets slut, den 31 december 2024, uppgår kassan till 677 808 kr, vilket överstiger branschpraxis på minst en kvartalsintäkt.

Föreningen har också dolda tillgångar i form av hyresrätter som de kan omvandla till bostadsrätter och sälja för att skapa ytterligare intäkter.

Vid en närmare analys av det justerade resultatet, där avskrivningar och underhållskostnader exkluderas, visar föreningen ett positivt justerat resultat på 180 033 kr. Detta indikerar att den löpande verksamheten genererar ett överskott och att föreningens ekonomi är hållbar på lång sikt.

Det är också viktigt att notera att föreningen under året genomfört amortering på 175 000 kr, samtidigt som kassan har kunnat bibehållas på en trygg nivå. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en stabil ekonomisk utveckling i nära samarbete med Delagott, där föreningens ekonomi följs upp på kvartalsbasis.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 497 380	1 027 093	175 000	- 4 711 948	- 365 571	<b>6 621 954</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-79 089	79 089		<b>0</b>
Reservering fond för yttre underhåll			175 000	-175 000		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 365 571	365 571	<b>0</b>
Årets resultat					- 46 565	<b>- 46 565</b>
Belopp vid årets utgång	<b>10 497 380</b>	<b>1 027 093</b>	<b>270 911</b>	<b>- 5 173 430</b>	<b>- 46 565</b>	<b>6 575 389</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 173 430
Årets resultat	- 46 565
<b>Totalt</b>	<b>- 5 219 995</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 5 219 995
<b>Totalt</b>	<b>- 5 219 995</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 123 783	1 078 231
Övriga rörelseintäkter		289 389	158 512
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 413 172</b>	<b>1 236 743</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-814 585	-1 172 578
Administration och förvaltning	4	-257 510	-131 347
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Avskrivningar		-147 509	-147 509
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 298 456</b>	<b>-1 530 286</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>114 716</b>	<b>-293 543</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 746	14 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 027	-86 606
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-161 281</b>	<b>-72 028</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-46 565</b>	<b>-365 571</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-46 565</b>	<b>-365 571</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-46 565</b>	<b>-365 571</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	16 712 666	16 860 175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 712 666</b>	<b>16 860 175</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 712 666</b>	<b>16 860 175</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 940	4 562
Övriga fordringar		34 285	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 574	104 684
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 799</b>	<b>109 289</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		677 808	755 816
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>677 808</b>	<b>755 816</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>838 606</b>	<b>865 104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 551 273</b>	<b>17 725 280</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Kapitaltillskott		1 027 093	1 027 093
Insatser		10 497 380	10 497 380
Fond för yttre underhåll		270 911	175 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 795 384</b>	<b>11 699 473</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 173 430	-4 711 948
Årets resultat		-46 565	-365 571
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 219 995</b>	<b>-5 077 519</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 575 389</b>	<b>6 621 954</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 596 460	10 771 460
Leverantörsskulder		84 240	118 613
Skatteskulder		3 240	3 114
Övriga skulder		9 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282 944	210 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 975 884</b>	<b>11 103 326</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 551 273</b>	<b>17 725 280</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	114 715	-293 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	147 509	147 509
<b>Summa</b>	<b>262 224</b>	<b>-146 035</b>
Erhållen ränta	14 746	14 578
Erlagd ränta	-176 027	-86 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>100 944</b>	<b>-218 062</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-51 510	-7 282
Ökning av rörelseskulder	47 558	45 843
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>96 992</b>	<b>-179 501</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amortering	-175 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-175 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-78 008</b>	<b>-279 501</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>755 816</b>	<b>1 035 317</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>677 808</b>	<b>755 816</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning.

### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1

## Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	960 374	911 984
Hysesintäkter bostäder	76 663	73 628
Hysesintäkter lokaler	72 661	79 932
Avgift andrahandsupplåtelse	14 085	12 688
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 123 783</b>	<b>1 078 231</b>

### Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	68 930	63 938
Uppvärmning	326 947	321 547
Vatten och avlopp	77 049	-13 442
Sophämtning	35 397	52 498
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	25 914
Fastighetsskötsel	42 337	42 240
Fastighetsstäd	35 070	36 519
Trädgårdsskötsel	11 750	6 187
Övriga köpta tjänster	27 158	25 223
Fastighetsförsäkring	11 239	12 602
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 605	34 182
Övriga driftkostnader	8 132	8 132
Reparationer	51 977	25 554
Reparation hiss	4 905	23 568
Underhåll	79 089	507 915
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>814 585</b>	<b>1 172 578</b>

### Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	43 161	37 124
Extra ekonomisk förvaltning	0	447
Arvode teknisk förvaltning	40 651	43 925
Extra teknisk förvaltning	9 613	8 466
Revisionsarvode	26 906	11 906
Tele- och datakommunikation	20 204	19 096
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	75 673	1 782
Konsultarvode	23 531	0
Bankkostnader	2 152	2 923
Övriga administrativa kostnader	294	301
Övriga kostnader	15 326	5 377
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>257 510</b>	<b>131 347</b>

### Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>78 852</b>	<b>78 852</b>

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	14 750 884	14 750 884
Anskaffningsvärde mark	3 787 336	3 787 336
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 538 220</b>	<b>18 538 220</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 678 045	- 1 530 536
Årets avskrivningar	- 147 509	- 147 509
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 825 554</b>	<b>-1 678 045</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 712 666</b>	<b>16 860 175</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	11 221 000	11 221 000
Taxeringsvärde mark	6 537 000	6 537 000
	<b>17 758 000</b>	<b>17 758 000</b>

### Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-08-21	3,07 %	10 596 460	10 771 460
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 596 460</b>	<b>10 771 460</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 596 460	-10 771 460
			<b>0</b>	<b>0</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lånet som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 750 000	12 750 000
<b>Summa:</b>	<b>12 750 000</b>	<b>12 750 000</b>

### Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 1,5% from januari 2025.

# Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Andreas Dahlqvist  
Ordförande

---

Kjell Hägglund  
Ledamot

---

Cecilia Sandgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Cederblads Revisionsbyrå AB  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jagten 4, org.nr. 769611-0324

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jagten 4 för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

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 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 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 huruvida 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Jagten 4 för år räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 överträdelse 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.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

# Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

### Här är några exempel på viktiga nyckeltal

#### Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

#### Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

#### Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



## Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

## RESULTATRÄKNINGEN

### – Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

## BALANSRÄKNINGEN

### – Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

## NOTER

### – Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

## Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

### K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

### K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

### Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



## Revisionsberättelsen består av två delar

### Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

**Del 2** - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

