

# Årsredovisning 2021

BRF JAGAREN

716000-0423



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF JAGAREN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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.

## 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 registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 1957-01-03.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Täby kommun.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jagaren 1. Föreningen har 101 bostadsrätter och 4 bostadsrättslokaler om totalt 9 627 kvm och 2 lokaler om 28 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

35 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

29 st 4 rum och kök

26 st 5 rum och kök

4 st 6 rum och kök

4 st 7 rum och kök

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Ann-Christin Aunapuu           Ordförande  
Eje Hjelmqvist  
Hans-Ove Bruno Väljamets  
Johan Paulsson  
John Granqvist  
Lise Hagen Porry  
Peter Lindberg

Valberedning

Christian Kjellberg  
Åsa Norrman  
Eva Laur

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Caroline Ståhlberg    Revisor  
Carin Andersson     Internrevisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 stycken protokollförda sammanträden.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Underhåll som utförts under året inkluderar

- Kontroll av fönster
- Spolning av avloppsrör
- Målning av tvättstugor, styrelserum samt korridor mellan port 18 & 20
- OVK

Förändringar i avtal

Nya avtal har förhandlats fram med Kone AB, Tele 2 samt WiseHouse.

### Övriga uppgifter

På grund av rådande restriktioner från Folkhälsomyndigheten genomfördes ordinarie föreningsstämma den 28 april i form av poströstning. Proposition från styrelsen 18a angående fjärrvärme, samt Proposition 18b angående inpassagesystem bordlades. Styrelsen aktualiserade dessa utvecklingsområden och bjöd in till en extra insatt fysisk stämma den 14 december.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 355 882	5 359 418	5 365 528	5 310 711
Resultat efter fin. poster	-558 285	903 800	733 670	-866 082
Soliditet, %	29	31	29	27
Yttre fond	4 052 829	3 556 464	3 060 099	2 670 543
Taxeringsvärde	165 455 000	165 455 000	165 455 000	129 852 000
Bostadsyta, kvm	9 627	9 627	9 627	9 627
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	405	405	405	405
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 870	1 870	1 870	1 870
Genomsnittlig skuldränta, %	1,90	1,90	1,91	1,93
Belåningsgrad, %	88,55	86,15	83,50	81,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	558 814	-	-	558 814
Upplåtelseavgifter	1 319 786	-	-	1 319 786
Fond, yttre underhåll	3 556 464	-	496 365	4 052 829
Balanserat resultat	2 296 326	903 800	-496 365	2 703 761
Årets resultat	903 800	-903 800	-558 285	-558 285
<b>Eget kapital</b>	<b>8 635 190</b>	<b>0</b>	<b>-558 285</b>	<b>8 076 906</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 703 761
Årets resultat	-558 285
<b>Totalt</b>	<b><u>2 145 477</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	496 365
Att från yttre fond i anspråk ta	-703 000
Balanseras i ny räkning	2 352 112
	<b><u>2 145 477</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 355 882	5 388 493
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 355 882</b>	<b>5 388 493</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-4 177 327	-2 824 062
Övriga externa kostnader	7	-543 446	-480 437
Personalkostnader	8	-275 361	-261 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 532	-575 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 571 666</b>	<b>-4 141 823</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-215 785</b>	<b>1 246 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-342 500	-342 976
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-342 500</b>	<b>-342 870</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-558 285</b>	<b>903 800</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-558 285</b>	<b>903 800</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	20 393 323	20 968 855
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 393 323</b>	<b>20 968 855</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 393 323</b>	<b>20 968 855</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	68 489	83 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	167 129	140 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>235 618</b>	<b>223 952</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 426 527	6 386 133
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 426 527</b>	<b>6 386 133</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 662 145</b>	<b>6 610 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 055 468</b>	<b>27 578 940</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 878 600	1 878 600
Fond för yttre underhåll		4 052 829	3 556 464
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 931 429</b>	<b>5 435 064</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 703 761	2 296 326
Årets resultat		-558 285	903 800
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 145 477</b>	<b>3 200 126</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 076 906</b>	<b>8 635 190</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	18 000 000	18 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		852 772	173 831
Skatteskulder		17 845	17 211
Övriga kortfristiga skulder	15	61 529	61 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 046 417	691 397
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 978 563</b>	<b>943 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 055 468</b>	<b>27 578 940</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Jagaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	1-3 %
Markanläggningar	4 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesbortfall	0	-11 286
Hysesintäkter, p-platser	190 750	217 400
Årsavgifter, bostäder	3 901 970	3 897 034
Årsavgifter, lokaler	191 844	191 844
Övriga intäkter	1 071 318	1 093 501
<b>Summa</b>	<b>5 355 882</b>	<b>5 388 493</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	41 531	37 861
Fastighetsskötsel	214 363	359 429
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	48 125	0
Sommarunderhåll	47 345	47 101
Städning	189 814	201 048
Trädgårdsarbete	0	11 552
Vinterunderhåll	106 029	34 721
<b>Summa</b>	<b>647 207</b>	<b>691 711</b>

<b>Not 4, Underhållskostnader och reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer	109 186	185 945
Planerat underhåll	703 429	102 745
<b>Summa</b>	<b>812 615</b>	<b>288 690</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	139 945	203 730
Sophämtning	253 987	218 465
Uppvärmning	1 688 311	793 811
Vatten	159 783	157 349
<b>Summa</b>	<b>2 242 026</b>	<b>1 373 355</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	143 828	128 919
Fastighetsskatt	171 909	168 879
Kabel-TV	139 194	147 161
Självrisker	20 548	25 348
<b>Summa</b>	<b>475 479</b>	<b>470 307</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	113 632	111 205
Förbrukningsmaterial	21 722	69 791
Hyra för garage	243 804	191 006
Konsultkostnader	55 001	0
Revisionsarvoden	27 375	27 750
Övriga förvaltningskostnader	81 913	80 686
<b>Summa</b>	<b>543 446</b>	<b>480 437</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	59 928	58 553
Styrelsearvoden	174 083	143 498
Övriga arvoden	41 350	59 850
<b>Summa</b>	<b>275 361</b>	<b>261 901</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	342 400	342 400
Övriga räntekostnader	100	576
<b>Summa</b>	<b>342 500</b>	<b>342 976</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	33 441 034	33 441 034
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>33 441 034</u>	<u>33 441 034</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12 472 179	-11 896 756
Årets avskrivning	-575 532	-575 423
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-13 047 711</u>	<u>-12 472 179</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>20 393 323</u></u>	<u><u>20 968 855</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	637 000	637 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	87 379 000	87 379 000
Taxeringsvärde mark	78 076 000	78 076 000
<b>Summa</b>	<b>165 455 000</b>	<b>165 455 000</b>
<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avräkning skattekonto	48 226	48 226
Hyses- och avgiftsfordringar	20 263	34 991
<b>Summa</b>	<b>68 489</b>	<b>83 217</b>
<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	60 620	58 481
Förvaltning	28 408	0
Kabel-TV	34 314	33 904
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 787	48 350
<b>Summa</b>	<b>167 129</b>	<b>140 735</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,96 %	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,70 %	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 862 000	25 862 000
<b>Summa</b>	<b>25 862 000</b>	<b>25 862 000</b>

<b>Not 15, Övriga skulder</b>	2021-12-31	2020-12-31
Källskatter	32 472	31 320
Lagstadgade sociala avgifter	29 057	29 791
Övriga kortfristiga skulder	0	200
<b>Summa</b>	<b>61 529</b>	<b>61 311</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	2021-12-31	2020-12-31
El	18 393	67 280
Förutbetalda avgifter/hyror	476 811	451 560
Reparationer och underhåll	0	42 398
Uppvärmning	480 776	85 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 437	44 540
<b>Summa</b>	<b>1 046 417</b>	<b>691 397</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ann-Christin Aunapuu  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Eje Hjelmqvist

\_\_\_\_\_  
Hans-Ove Bruno Väljamets

\_\_\_\_\_  
Johan Paulsson

\_\_\_\_\_  
John Granqvist

\_\_\_\_\_  
Lise Hagen Porry

\_\_\_\_\_  
Peter Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Islinge Revision AB  
Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Carin Andersson  
Internrevisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 6261594a5dfa58decdf28030

**Finalized at:** 2022-04-22 13:55

**Title:** Brf Jagaren, 716000-0423 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

**Digest:** dfa3b06fade1b111343fd34d9c359c4342ed172a79eb8b6d9fae577ab963012e

**Initiated by:** styrelsen@brfjagaren.nu (*styrelsen@brfjagaren.nu*) via BRF Jagaren 716000-0423

**Signees:**

- PETER LINDBERG signed at 2022-04-21 15:50 with Swedish BankID (19620127-xxxx)
- Inger Lise Hagen Porry signed at 2022-04-21 17:43 with Swedish BankID (19500312-xxxx)
- John Erik Granqvist signed at 2022-04-21 15:40 with Swedish BankID (19961130-xxxx)
- JOHAN PAULSSON signed at 2022-04-21 15:56 with Swedish BankID (19920731-xxxx)
- Hans-Ove Bruno Väljamets signed at 2022-04-22 09:47 with Swedish BankID (19570308-xxxx)
- Erik Lennart Eje Hjelmqvist signed at 2022-04-21 18:27 with Swedish BankID (19530511-xxxx)
- ANN-CHRISTIN AUNAPUU signed at 2022-04-21 15:38 with Swedish BankID (19740928-xxxx)
- Ingrid Caroline Ståhlberg signed at 2022-04-22 11:35 with Swedish BankID (19761223-xxxx)
- CARIN ANDERSSON signed at 2022-04-22 13:55 with Swedish BankID (19710120-xxxx)