

Årsredovisning

2019

Brf Jagaren i Täby

Org nr 716000-0423

Styrelsen för Brf Jagaren i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-24.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Täby kommun.

Föreningens fastighet, Jagaren 1 bebyggdes 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 101 lägenheter och 4 lokaler. Samtliga är bostadsrätter.

Fastighetens totala lägenhetsyta utgör 9 296 kvm för bostäder och 332 kvm för lokaler, totalt 9 628 kvm varav underlag för debitering av bränsletillägg 9 502 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
4 st lokaler

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-24 bestått av:

Ordinarie	Niklas Hammarström	Ordförande
	Cecilia Engvall	Ledamot
	Henry Salminen	Ledamot
	Lise Hagen Porry	Ledamot
	Johan Paulsson	Ledamot
	Peter Lindberg	Ledamot
	Bruno Guilotte	Ledamot (avgått dec. 2019)

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Carolina Stålberg	Auktoriserad revisor
	Hans-Ove Våljamets	Föreningsvald revisor

Suppleant	Gerd Thuresson	Föreningsvald revisorssuppleant
-----------	----------------	---------------------------------

Valberedning	Bertil Samuelsson
	Chris Kjellberg
	Åsa Norman

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighets- och markskötseln har handhåfts av FSS Fastighetsservice AB och städningen av Rentec fastighetsservice AB. Markskötsel har utförts av Växtvård AB och snöröjningen har skötts av HSB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Radonmätning har skett 2009. Resultat 30 - 90 becercell/bostadsyta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsen genomfört en mängd åtgärder och förändringar. De viktigaste händelserna redovisar vi här. I början av året genomfördes en renovering av våra miljörum och föreningens medlemmar kan sedan dess på ett bättre sätt återvinna olika material.

Vi har även genomfört den återkommande höststädningen kring våra hus som avslutades med trevlig korvgrillning och härlig gemenskap.

I syfte att bättre förstå våra medlemmars prioriteringar kring förbättringsåtgärder och framtida investeringar genomfördes en digital medlemsenkät. Undersökningen visade att de tre högst prioriterade områdena var nytt låssystem för allmänna dörrar, fler förråd och på tredje plats nya ytterdörrspartier i entréerna.

Under 2019 avslutades den obligatoriska OVK besiktningen (kontroll av ventilationen). Vi fick några mindre anmärkningar som vi kommer att åtgärda så snabbt vi kan.

Ingen av våra medlemmar torde ha missat att vi i december införde nya postboxar i entréerna.

Till sist genomförde vi den traditionella jullunchen på restaurangen i Näsby park centrum.



Medlemsinformation

Under perioden har 6 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen har rätt att enligt stadgarna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning efter beslut i styrelsen.

Föreningen hade vid årets slut 147 (145) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 366	5 311	5 302	5 333
Resultat efter finansiella poster tkr	734	-866	932	1 219
Soliditet (%)	29	27	28	26
Kassalikviditet (%)	563	425	376	394

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	558 814	1 319 786	2 670 543	3 314 659	-866 082
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			389 556	-389 556	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-866 082	866 082
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					733 670
Belopp vid årets utgång	558 814	1 319 786	3 060 099	2 059 021	733 670

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 059 021
årets vinst	733 670
	2 792 691

disponeras så att	
Till yttre reparationsfond överföres	496 365
i ny räkning överföres	2 296 326
	2 792 691

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 365 528	5 310 711
Övriga rörelseintäkter		11 551	20 919
Summa rörelseintäkter		5 377 079	5 331 630
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 982 325	-4 533 513
Övriga externa kostnader	5	-436 098	-495 558
Personalkostnader	6	-305 558	-234 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 423	-575 423
Summa rörelsekostnader		-4 299 405	-5 838 926
Rörelseresultat		1 077 674	-507 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 060	-358 812
Summa finansiella poster		-344 004	-358 786
Resultat efter finansiella poster		733 670	-866 082
Resultat före skatt		733 670	-866 082
Årets resultat		733 670	-866 082

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

21 544 278

22 119 701

Summa materiella anläggningstillgångar

21 544 278

22 119 701

Summa anläggningstillgångar

21 544 278

22 119 701

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

4 919 897

3 572 452

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

117 776

97 384

Summa kortfristiga fordringar

5 037 673

3 669 836

Kassa och bank

Kassa och bank

53 735

94 578

Summa kassa och bank

53 735

94 578

Summa omsättningstillgångar

5 091 408

3 764 414

SUMMA TILLGÅNGAR

26 635 686

25 884 115

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 878 600

1 878 600

Yttre reparationsfond

3 060 099

2 670 543

Summa bundet eget kapital

4 938 699

4 549 143

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 059 021

3 314 659

Årets resultat

733 670

-866 082

Summa fritt eget kapital

2 792 691

2 448 577

Summa eget kapital

7 731 390

6 997 720

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

18 000 000

18 000 000

Summa långfristiga skulder

18 000 000

18 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

256 349

187 207

Skatteskulder

11 959

1 889

Övriga skulder

12

78 964

77 515

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

557 024

619 784

Summa kortfristiga skulder

904 296

886 395

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 635 686

25 884 115

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman och omförelse görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	ca 15 år
Markanläggningar	4 %
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	204 253	165 116
Hysesintäkter övriga / master	111 439	109 963
Årsavgifter bostäder	3 899 218	3 899 216
Kabel-TV / Internet	141 120	141 120
Hysesbortfall ./.	4 824	-9 376
Debiterade avgifter uppvärmning	812 830	812 828
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 697	19 481
Årsavgifter lokaler	191 844	191 844
Inkasso/avhysning	360	540
Intäkt fakt/krav avgift	1 500	900
Öresutjemning	-6	-2
	5 377 079	5 331 630

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	211 737	251 058
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	424 621	1 837 125
	636 358	2 088 183

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	399 340	418 291
Besiktning / Serviceavtal	25 470	6 300
Yttre skötsel / Snöröjning	183 873	161 170
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	39 847
Energideklarationer	0	14 875
Fastighetsel	198 338	153 935
Uppvärmning	722 014	859 134
Vatten	149 103	148 231
Sophämtning	211 020	214 912
Fastighetsförsäkring	150 100	131 756
Kabel-TV / Internet	139 879	135 558
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 204	3 119
Bevakning	0	4 646
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	163 627	153 557
	2 345 968	2 445 331

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	52 889	72 409
Revisionsarvode	30 250	30 250
Förvaltningsarvode	110 813	109 511
Övriga externa tjänster/kostnader	19 872	7 250
Övriga förbrukningsinventarier/material	45 356	74 361
Hyra för garage	151 971	188 633
Möteskostnad stämma	24 947	13 143
	436 098	495 557

Not 6 Personalkostnader/styrelsearvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	153 995	184 542
Mötesarvoden	62 922	8 964
Lön övriga	13 650	0
Sociala avgifter	58 418	25 244
Trivselkostnader	16 573	15 682
	305 558	234 432

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	32 534 034	32 534 034
Ingående anskaffningsvärden mark	637 000	637 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	270 000	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 441 034	33 441 034
Ingående avskrivningar	-11 321 333	-10 745 910
Årets avskrivningar	-575 423	-575 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 896 756	-11 321 333
Utgående redovisat värde	21 544 278	22 119 701
Taxeringsvärden byggnader	87 379 000	74 099 000
Taxeringsvärden mark	78 076 000	55 753 000
	165 455 000	129 852 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	46 397	34 498
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 873 500	3 537 954
	4 919 897	3 572 452

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 045	56 010
Förutbetald kabel-TV	33 901	33 894
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 830	7 480
	117 776	97 384

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Statshypotek	1,960%	2025-03-30	14 000 000	14 000 000
Statshypotek	1,700%	2023-03-30	4 000 000	4 000 000
			18 000 000	18 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 862 000	25 826 000
	25 862 000	25 826 000

Not 12 Övriga skulder

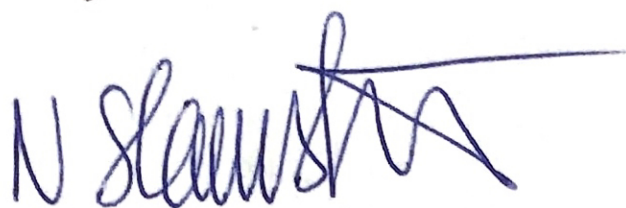
	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	42 773	37 738
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	35 994	35 233
Hyres- och avgiftsfordringar	-3	4 544
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	200	0
	78 964	77 515

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

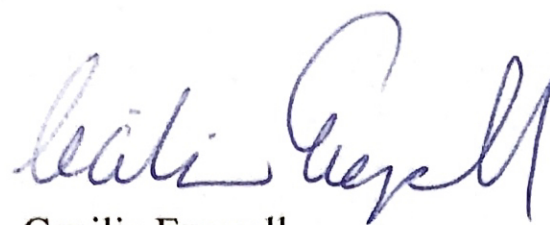
	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	427 833	401 800
Periodiserade hyresintäkter	26 013	25 434
Upplupna uppvärmningskostnader	74 611	126 113
Upplupna elavgifter	11 978	18 199
Upplupna renhållningsavgifter	0	3 788
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 589	44 449
	557 024	619 783

CS

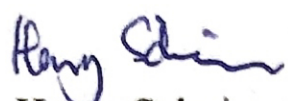
Täby 2020-03-31



Niklas Hammarsröm
Ordförande



Cecilia Engvall



Henry Salminen



Lise Hagen Porry



Peter Lindberg



Johan Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2020-03-31



Caroline Stålberg
Auktoriserad revisor



Hans-Ove Väljarnets
Revisor