

# Årsredovisning

2018

Brf Jagaren

Org nr 716000-0423

Styrelsen för Brf Jagaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-19 bestått av:

Ordinarie	Chris Kjellberg Lise Hagen Porry Håkan Gillberg Cecilia Engvall Henry Salminen Bruno Guilotte Niklas Hammarström	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Peter Neveling Gunilla Pettersson	Auktoriserad revisor Föreningsvald revisor
Suppleant	Thomas Daae Gerd Thuresson	Auktoriserad revisor Föreningsvald revisorssuppleant
Valberedning	Inger Björkman Bengt Nygren Bertil Samuelsson	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2018-06-27 p g a stadgeändring.

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*

Nytt avtal med föreningens trädgårdsskötsel, Hortum Enebyberg

Kameraövervakning i miljörum och förbindelsegångar 22 och 24 samt förrådsrummen.

OVK, kontroll har utförts och åtgärder i fastigheten, Obligatorisk Ventilations Kontroll, vart tionde år.

Erbjudande om installation av säkerhetsdörrar om att få enhetliga dörrar i husen.

Ommålning av våra entréer och trapphus. Mingel hos Cecilia och invigning av trapphus och entréer.

Nytt avtal med Dalhens städ, som städar våra fastigheter.

Fastigheten har låtit utföra energideklaration

Framtagning av "Jagaren". I varje entré har monterats stor logo av Jagaren i svart plexiglas. Blommor och färgglada kuddar och röda mattor. Ny polerade marmorgolv

Efter ommålningen har nya lägenhetsnummer monterats på samtliga dörrar i huset

Trädgårdsgruppen har planterat nya växter utomhus

Ny design-logo för föreningen har tagits fram och presenterats. Avsett för kommunikation internt och extern korrespondens.

Nya enhetliga informationstavlor har monterats i våra entréer

Rensning av gamla cyklar för bättre utrymme i cykelförråden  
Påbörjad radonkontroll i våra hus och lägenheter. Redovisning av denna sker våren 2019  
Research och offertintagningar för att utforma miljörum med plats förkällsortering inför framtida krav  
Vår och höststädning med fika och umgänge  
Styrelsen arbetar kontinuerligt och aktivt med förbättringar och reduceringar av föreningens kostnader.  
2018 avslutades med den årliga Jul lunchen för medlemmarna på Restaurang Eskader.

## Medlemsinformation

Under perioden har 6 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelse. 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 145 (147) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	5 311	5 302	5 333	5 327
Resultat efter finansiella poster tkr	-866	932	1 219	-1 739
Soliditet (%)	27	28	26	22
Kassalikviditet (%)	425	376	394	237

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	558 814	1 319 786	2 280 987	2 772 456	931 759
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			389 556	-389 556	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				931 759	-931 759
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
<b>Årets resultat</b>					-866 082
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>558 814</b>	<b>1 319 786</b>	<b>2 670 543</b>	<b>3 314 659</b>	<b>-866 082</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 314 659
årets förlust	-866 082
	<b>2 448 577</b>

disponeras så att	
Till yttre reparationsfond överföres	389 556
i ny räkning överföres	2 059 021
	<b>2 448 577</b>

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

R



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 310 711	5 302 278
Övriga rörelseintäkter		20 919	21 974
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 331 630</b>	<b>5 324 252</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 533 513	-2 778 861
Övriga externa kostnader	5	-495 558	-389 773
Personalkostnader	6	-234 432	-295 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 423	-575 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 838 926</b>	<b>-4 039 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-507 296</b>	<b>1 285 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 812	-353 296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-358 786</b>	<b>-353 260</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-866 082</b>	<b>931 759</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-866 082</b>	<b>931 759</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-866 082</b>	<b>931 759</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 119 701	22 695 124
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	1 360 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 119 701</b>	<b>24 055 124</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 119 701</b>	<b>24 055 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 572 452	3 877 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	97 384	104 232
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 669 836</b>	<b>3 981 679</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		94 578	116 196
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>94 578</b>	<b>116 196</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 764 414</b>	<b>4 097 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 884 115</b>	<b>28 152 999</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 878 600	1 878 600
Yttre reparationsfond		2 670 543	2 280 987
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 549 143</b>	<b>4 159 587</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 314 659	2 772 456
Årets resultat		-866 082	931 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 448 577</b>	<b>3 704 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 997 720</b>	<b>7 863 802</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	18 000 000	19 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>19 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		187 207	140 246
Skatteskulder		1 889	0
Övriga skulder	12	77 515	62 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	619 784	886 034
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>886 395</b>	<b>1 089 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 884 115</b>	<b>28 152 999</b>

## 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 planerligt 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 omföring 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 balansomslutning.

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

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	165 116	153 962
Hysesintäkter övriga / master	109 963	108 010
Årsavgifter bostäder	3 899 216	3 899 216
Kabel-TV / Internet	141 120	141 120
Hysesbortfall ./.	-9 376	-4 702
Debiterade avgifter uppvärmning	812 828	812 828
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 481	19 436
Årsavgifter lokaler	191 844	191 844
Övriga ersättningar och intäkter moms	0	1 040
Inkasso/avhysning	540	360
Intäkt fakt/krav avgift	900	1 140
Öresutjämning	-2	-2
	<b>5 331 630</b>	<b>5 324 252</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	251 058	223 771
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 837 125	239 572
	<b>2 088 183</b>	<b>463 343</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	418 291	335 318
Besiktning / Serviceavtal	6 300	20 217
Yttre skötsel / Snöröjning	161 170	223 960
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 847	0
Energideklarationer	14 875	0
Fastighetsel	153 935	68 403
Uppvärmning	859 134	835 902
Vatten	148 231	141 829
Sophämtning	214 912	229 869
Fastighetsförsäkring	131 756	124 070
Kabel-TV / Internet	135 558	135 574
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 119	44 800
Bevakning	4 646	4 241
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	153 557	151 335
	<b>2 445 331</b>	<b>2 315 518</b>

R

CS

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	72 409	51 296
Revisionsarvode	30 250	25 473
Förvaltningsarvode	109 511	107 387
Övriga externa tjänster/kostnader	7 250	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	74 361	45 659
Hyra för garage	188 633	155 682
Möteskostnad stämma	13 143	4 276
	<b>495 557</b>	<b>389 773</b>

### Not 6 Personalkostnader/styrelsearvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	184 542	139 388
Mötesarvoden	8 964	50 838
Sociala avgifter	25 244	86 400
Trivselkostnader	15 682	18 550
	<b>234 432</b>	<b>295 176</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	32 534 034	32 534 034
Ingående anskaffningsvärden mark	637 000	637 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	270 000	270 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 441 034</b>	<b>33 441 034</b>
Ingående avskrivningar	-10 745 910	-10 170 487
Årets avskrivningar	-575 423	-575 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 321 333</b>	<b>-10 745 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 119 701</b>	<b>22 695 124</b>
Taxeringsvärden byggnader	74 099 000	74 099 000
Taxeringsvärden mark	55 753 000	55 753 000
	<b>129 852 000</b>	<b>129 852 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	34 498	20 405
Skattefordringar	0	333
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 537 954	3 856 709
	<b>3 572 452</b>	<b>3 877 447</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 010	53 342
Förutbetald kabel-TV	33 894	33 888
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 480	17 001
	<b>97 384</b>	<b>104 231</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Statshypotek	1,960%	2025-03-30	14 000 000	14 000 000
Statshypotek	1,700%	2023-03-30	4 000 000	4 000 000
Statshypotek			0	1 200 000
			<b>18 000 000</b>	<b>19 200 000</b>

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

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 826 000	25 826 000
	<b>25 826 000</b>	<b>25 826 000</b>

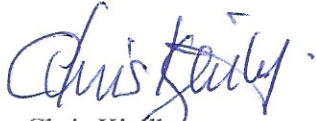
### Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	37 738	32 683
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	35 233	25 749
Hyses- och avgiftsfordringar	4 544	4 485
	<b>77 515</b>	<b>62 917</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	55 859
Förskottsbetalda hyror och avgifter	401 800	430 012
Periodiserade hyresintäkter	25 434	25 011
Upplupna uppvärmningskostnader	126 113	112 101
Upplupna elavgifter	18 199	15 606
Upplupna renhållningsavgifter	3 788	3 584
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 449	243 860
Öresutjämning	1	1
	<b>619 784</b>	<b>886 034</b>

Täby 2019- 03-29.



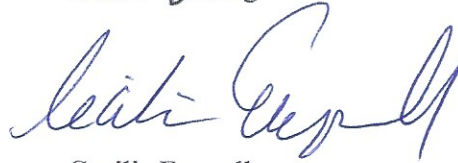
Chris Kjellberg  
Ordförande



Håkan Gullberg



Lise Hagen Porry



Cecilia Engvall



Henry Salminen

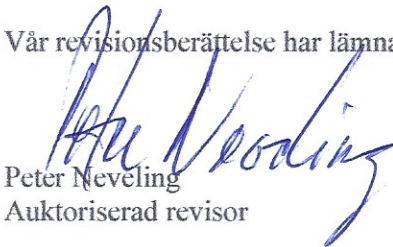


Bruno Gujlotte



Niklas Hammarsröm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor



Gunilla Pettersson  
Revisor

Handwritten text, possibly a signature or name, oriented vertically.

