

# Årsredovisning 2024

Brf Jägaren

769603-9580



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Jägaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 kommit 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-19. Stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Jägaren 34           | 2000    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 174 kvm och 8 lokaler om 397 kvm. Byggnadernas totalyta är 2566 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Leif Andersson   | Ordförande      |
| Henrik Sundström | Styrelseledamot |
| Ulf Sundin       | Styrelseledamot |
| Viktor Cheng     | Styrelseledamot |
| William Sundberg | Suppleant       |
| Anne Tonkin      | Suppleant       |

### Valberedning

Olivia Sander  
Robert Wilhelmsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

|                   |               |            |
|-------------------|---------------|------------|
| Sverker Andersson | Revisor       | Rävisor AB |
| Rävisor AB        | Revisor       | Rävisor AB |
| Peter Eklind      | Internrevisor |            |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

## Utförda historiska underhåll

|                  |   |                                                                                                                                     |
|------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2024</b>      | ● | Fortsatt arbete med OVK                                                                                                             |
| <b>2023-2024</b> | ● | Byte av fläktar                                                                                                                     |
| <b>2023</b>      | ● | Ny torktumlare i gemensam tvättstuga<br>Renovering av spalje                                                                        |
| <b>2022</b>      | ● | Arbete med OVK samt brandskydd                                                                                                      |
| <b>2021</b>      | ● | Målning av ytterdörrar samt utsida av samtliga fönster. Påbörjad OVK.                                                               |
| <b>2020</b>      | ● | Byte av belysning på bakre gård                                                                                                     |
| <b>2017</b>      | ● | Renovering av portiken och byte av belysning, samt byte av belysning i fasaden mot gatan.                                           |
| <b>2016</b>      | ● | Renovering av trapphusen inklusive byte av belysning. Upprustning av gården samt byte av belysning. Byte av inpasseringssystem.     |
| <b>2015</b>      | ● | Målning av yttertak.                                                                                                                |
| <b>2014</b>      | ● | Installation av fiber för bredband, TV och telefoni.                                                                                |
| <b>2009</b>      | ● | Vindsvåningar byggdes.                                                                                                              |
| <b>2004</b>      | ● | Balkonger mot gården byggdes.                                                                                                       |
| <b>1996</b>      | ● | Fastigheten genomgick en större renovering. Samtliga stammar och elstigarledningar byttes, fasader renoverades och fönster målades. |

## Planerade underhåll

|                  |   |                           |
|------------------|---|---------------------------|
| <b>2025-2027</b> | ● | Byte av fjärrvärmecentral |
|------------------|---|---------------------------|

## Avtal med leverantörer

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Ekonomisk och teknisk förvaltning | Nabo |
|-----------------------------------|------|

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Beslut om att höja avgiften med 10% från och med 1 januari 2025, för att stärka föreningens ekonomi gentemot kostnadsökningar och oförutsedda utgifter. Den senaste avgiftshöjningen var 2022 och då med 15 %. Innan dess hade avgiften inte höjts på mer än 10 år.

Amortering har skett enligt beslut av styrelsen. Kostnaden för räntor på bostadslånen (reglerade enligt 3 mån. STIBOR med påslag) minskade successivt under året men var vid årets slut betydligt högre än under föregående 5-årsperiod.

### Förändringar i avtal

Tre hyresgäster aviserades om förändrade avtalsvillkor avseende hyreshöjning, likt den avgiftshöjning som skett för boende. Samtliga villkorsändringar är godkända och träder i kraft under 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 045 178   | 2 958 512   | 2 587 376   | 2 495 347  |
| Resultat efter fin. poster                         | -617 530    | -778 144    | -572 159    | -1 057 284 |
| Soliditet (%)                                      | 66          | 67          | 69          | 67         |
| Yttre fond                                         | 3 818 998   | 3 569 331   | 3 231 331   | 2 893 331  |
| Taxeringsvärde                                     | 103 600 000 | 103 600 000 | 103 600 000 | 77 595 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 741         | 741         | 660         | 644        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 52,9        | 54,1        | 55,5        | 56,1       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 179       | 5 273       | 5 367       | 5 460      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 388       | 4 467       | 4 538       | 4 626      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 82          | 54          | 92          | -104       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28          | 33          | 48          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 234         | 203         | 186         | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 44          | 35          | 28          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 306         | 270         | 263         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,72        | 4,25        | 1,37        | 0,56       |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,99        | 7,12        | 8,13        | 8,47       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisade negativt rörelseresultat och negativt resultat efter finansiella poster. Däremot uppvisade föreningen positivt resultat före avskrivningar men inkluderat ränteintäkter och -kostnader. Således är det negativa resultatet drivet av avskrivningar snarare än reellt negativt kassaflöde.

Redan vidtagna åtgärder i form av avgifts- och hyreshöjning till boende respektive hyresgäster förväntas stärka föreningens ekonomi, tillsammans med minskande räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 21 944 788        | -                                            | -                               | 21 944 788        |
| Upplåtelseavgifter    | 10 149 098        | -                                            | -                               | 10 149 098        |
| Fond, yttre underhåll | 3 569 331         | -                                            | 249 667                         | 3 818 998         |
| Balanserat resultat   | -10 063 565       | -778 144                                     | -249 667                        | -11 091 376       |
| Årets resultat        | -778 144          | 778 144                                      | -617 530                        | -617 530          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>24 821 508</b> | <b>0</b>                                     | <b>-617 530</b>                 | <b>24 203 978</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 091 376        |
| Årets resultat      | -617 530           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-11 708 906</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 338 000            |
| Balanseras i ny räkning              | -12 046 906        |
|                                      | <b>-11 708 906</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 045 178         | 2 958 512         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -1                | 19 018            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 045 177</b>  | <b>2 977 530</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 009 923        | -2 168 121        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -222 871          | -216 782          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -66 542           | -54 576           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -827 288          | -827 316          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 126 624</b> | <b>-3 266 795</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-81 447</b>    | <b>-289 265</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 719               | 2 120             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -536 802          | -490 999          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-536 083</b>   | <b>-488 880</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-617 530</b>   | <b>-778 144</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-617 530</b>   | <b>-778 144</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12  | 34 909 965        | 35 722 289        |
| Markanläggningar                               | 13  | 491 786           | 506 750           |
| Pågående projekt                               |     | 67 676            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>35 469 428</b> | <b>36 229 039</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14  | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>35 472 228</b> | <b>36 231 839</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 134 783           | 15 939            |
| Övriga fordringar                              | 15  | 476 322           | 720 859           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16  | 315 055           | 238 410           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>926 161</b>    | <b>975 208</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>926 161</b>    | <b>975 208</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>36 398 388</b> | <b>37 207 048</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 32 093 886         | 32 093 886         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 818 998          | 3 569 331          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>35 912 884</b>  | <b>35 663 217</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -11 091 376        | -10 063 565        |
| Årets resultat                               |     | -617 530           | -778 144           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-11 708 906</b> | <b>-10 841 709</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>24 203 978</b>  | <b>24 821 508</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 50 000             | 50 000             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 11 259 796         | 11 463 396         |
| Leverantörsskulder                           |     | 106 619            | 109 420            |
| Skatteskulder                                |     | 8 650              | 12 376             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 75 898             | 95 508             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 693 448            | 654 840            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>12 144 411</b>  | <b>12 335 540</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>36 398 388</b>  | <b>37 207 048</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-81 447</b>  | <b>-289 265</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 827 288         | 827 316         |
|                                                                                 | <b>745 841</b>  | <b>538 051</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 719             | 2 120           |
| Erlagd ränta                                                                    | -514 367        | -470 092        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>232 193</b>  | <b>70 079</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -195 761        | 5 384           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -9 964          | 42 934          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>26 468</b>   | <b>118 397</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -67 676         | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-67 676</b>  | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -203 600        | -203 600        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-203 600</b> | <b>-203 600</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-244 809</b> | <b>-85 203</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>706 779</b>  | <b>791 982</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>461 970</b>  | <b>706 779</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Jägaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

### 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 avskrivningstider tillämpas:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Byggnad                 | 1,33 - 5,88 % |
| Fastighetsförbättringar | 2,5 - 10 %    |
| Markanläggningar        | 2,5 %         |

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

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder  | 1 610 976        | 1 610 976        |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 397 456        | 1 307 372        |
| Intäktsreduktion       | -3 614           | 0                |
| Vatten                 | 36 444           | 36 444           |
| Övriga intäkter        | 3 916            | 3 720            |
| <b>Summa</b>           | <b>3 045 178</b> | <b>2 958 512</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024      | 2023          |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -1        | 0             |
| Elprisstöd              | 0         | 19 018        |
| <b>Summa</b>            | <b>-1</b> | <b>19 018</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 36 845         | 36 539         |
| Städning               | 67 265         | 79 495         |
| Övrigt                 | 0              | 14 740         |
| Besiktning och service | 102 163        | 240 277        |
| Trädgårdsarbete        | 17 052         | 36 764         |
| Snöskottning           | 16 045         | 52 087         |
| <b>Summa</b>           | <b>239 370</b> | <b>459 902</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 20 250         | 54 806         |
| Tvättstuga                    | 14 588         | 1 179          |
| Trapphus/port/entr            | 0              | 7 797          |
| Källarutrymmen                | 6 125          | 21 431         |
| Dörrar och lås/porttele       | 4 237          | 5 635          |
| Värme                         | 54 166         | 4 049          |
| Ventilation                   | 0              | 31 634         |
| El                            | 0              | 4 275          |
| Hissar                        | 78 727         | 54 865         |
| Tak                           | 12 406         | 600            |
| Fasader                       | 11 853         | 0              |
| Försäkringsärende/vattenskada | 26 023         | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>228 375</b> | <b>186 272</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023          |
|--------------|----------|---------------|
| VA           | 0        | 10 625        |
| Värme        | 0        | 77 708        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>88 333</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 72 121         | 83 607         |
| Uppvärmning  | 601 171        | 519 956        |
| Vatten       | 112 399        | 89 921         |
| Sophämtning  | 87 719         | 80 758         |
| <b>Summa</b> | <b>873 410</b> | <b>774 242</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 77 760         | 70 430         |
| Tomträttsavgälder      | 400 500        | 400 500        |
| Kabel-TV               | 12 348         | 11 594         |
| Fastighetsskatt        | 178 160        | 176 848        |
| <b>Summa</b>           | <b>668 768</b> | <b>659 372</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 1 409          |
| Övriga förvaltningskostnader | 134 573        | 128 297        |
| Revisionsarvoden             | 27 500         | 31 289         |
| Ekonomisk förvaltning        | 60 798         | 55 787         |
| <b>Summa</b>                 | <b>222 871</b> | <b>216 782</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 300        | 46 301        |
| Sociala avgifter | 9 242         | 8 275         |
| <b>Summa</b>     | <b>66 542</b> | <b>54 576</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 536 802        | 490 999        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>536 802</b> | <b>490 999</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 45 509 977         | 45 509 977         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>45 509 977</b>  | <b>45 509 977</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 787 688         | -8 975 336         |
| Årets avskrivning                             | -812 324           | -812 352           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 600 012</b> | <b>-9 787 688</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>34 909 965</b>  | <b>35 722 289</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 37 600 000         | 37 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 66 000 000         | 66 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>103 600 000</b> | <b>103 600 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024            | 2023           |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                |
| Ingående                                      | 598 767         | 598 767        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>598 767</b>  | <b>598 767</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                |
| Ingående                                      | -92 017         | -77 053        |
| Årets avskrivning                             | -14 964         | -14 964        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-106 981</b> | <b>-92 017</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>491 786</b>  | <b>506 750</b> |

#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                            | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>               | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 14 352         | 14 080         |
| Nabo Klientmedelskonto | 461 524        | 704 957        |
| Borgo                  | 447            | 1 822          |
| <b>Summa</b>           | <b>476 322</b> | <b>720 859</b> |

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 40 311         | 61 125         |
| Fastighetsskötsel                                   | 9 492          | 9 055          |
| Försäkringspremier                                  | 55 908         | 49 804         |
| Kabel-TV                                            | 3 134          | 3 087          |
| Tomträtt                                            | 190 800        | 100 125        |
| Bredband                                            | 0              | 0              |
| Förvaltning                                         | 15 411         | 15 215         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>315 055</b> | <b>238 410</b> |

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-11-17               | 3,33 %                  | 9 634 796           | 9 738 396           |
| Stadshypotek          | 2025-03-27               | 3,09 %                  | 1 625 000           | 1 725 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>11 259 796</b>   | <b>11 463 396</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 11 259 796          | 11 463 396          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 590 196 kr.

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.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 204         | 7 886          |
| Städning                                            | 0              | 6 115          |
| El                                                  | 7 585          | 9 442          |
| Uppvärmning                                         | 79 330         | 78 131         |
| Utgiftsräntor                                       | 82 828         | 60 393         |
| Vatten                                              | 18 751         | 15 023         |
| Löner                                               | 45 500         | 45 500         |
| Sociala avgifter                                    | 13 000         | 13 000         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 410 249        | 393 349        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 26 000         | 26 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>693 448</b> | <b>654 840</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 18 473 480 | 18 473 480 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 10% trädde i kraft från och med 1 januari 2025. Beslut fattades i slutet av 2024. Arbete med OVK fortlöper och beräknas bli klart innan sommaren 2025.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Henrik Sundström  
Styrelseledamot

---

Leif Andersson  
Ordförande

---

Ulf Sundin  
Styrelseledamot

---

Viktor Cheng  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Peter Eklind  
Internrevisor

---

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2025 21:19

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.05.2025 09:29

**DOCUMENT ID:**

H1boSKDVbge

**ENVELOPE ID:**

HyoBYPEbXl-H1boSKDVbge

**DOCUMENT NAME:**

Brf Jägaren, 769603-9580 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

81a1409dd54be663fb3ab1955ea3722973602a4d1c873  
845cddb514401947d427120fb3c62d2ecfc6741fae1ac  
8b446fd0b2d220b32a8955768fae7246cf06e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Activity log

| RECIPIENT                                            | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. LEIF ANDERSSON<br>leif@fado.se                    |  Signed<br>Authenticated   | 16.05.2025 11:44<br>16.05.2025 11:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.190.83  |
| 2. HENRIK SUNDSTRÖM<br>henrik-sundstrom@hotmail.com  |  Signed<br>Authenticated   | 16.05.2025 15:14<br>16.05.2025 15:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.238.14.40   |
| 3. ULF SUNDIN<br>ulf.sundin.49@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 18.05.2025 14:42<br>18.05.2025 10:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.87.88   |
| 4. Viktor Cheng<br>viktor.cheng@live.com             |  Signed<br>Authenticated   | 26.05.2025 17:56<br>19.05.2025 06:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.127.130.81  |
| 5. Clas Ingemar Sverker Andersson<br>info@ravisor.se |  Signed<br>Authenticated   | 26.05.2025 18:42<br>26.05.2025 18:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.207.32 |
| 6. PETER EKLIND<br>peter@eklind.nu                   |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 21:19<br>26.05.2025 21:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.190.88  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed