

Årsredovisning 2023

Brf Jägaren 7

769624-3471



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Jägaren 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Skåne Län, Helsingborgs Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-26 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
Föreningen äger fastigheten Helsingborg Jägaren 7 med en tomtareal om 859 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 197	2012	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 203 kvm. Byggnadernas totalyta är 2333 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Bertil Ljungberg	Ordförande
Guy Rambech	Styrelseledamot
Jesper Carlsson	Styrelseledamot
Leif Hallbäck	Styrelseledamot
Mohammed Khalid Issa	Styrelseledamot
Per Johan Sandell	Suppleant
Ebba Jolde	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Per Jacobsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Målning / Rep/ gatufönster
- 2021-2022** ● Utbyte av befintliga balkonger. Uppfräschning av innergård.
- 2021** ● Utbyte av återstående tre tvättmaskiner samt nytt torkaggregat i torkrum.
Utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar mot innergården.
- 2020** ● Iordningställande av fasadsocklar mot gata och mot innergård samt vid entrédörr mot Pålsjögatan
OVK/Rensning & justering. Samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen
Förnyad Energideklaration. Åtgärd vart 10 år
- 2019** ● Utbytesplan maskinell utrustning i tvättstugor. En ny tvättmaskin + två renoverade varmmanglar
- 2018** ● Byte till modernt styr & reglersystem med web-gränssnitt för värme och ventilation
Installation av stadsnät genom fiber till samtliga lägenheter.
Kompletterande målning trapphus och källare
Ny dörrautomatik
- 2016** ● Nya entrépartier och byte av samtliga dörrstängare
Kompletterar med temperaturmätning i samtliga lägenheter.
Byte, upprustning och modernisering av hissar för en energismartare och säkrare drift
- 2015-2016** ● Renovering av Tvättstuga, Brommagatan
- 2015** ● Nytt låssystem, passagesystem och porttelefon
Målning/renovering av lägenheternas ytterdörrar
Spolning av avloppsledningar.
Målning av fönster, plåt och tak mot gatorna
Fasadrengöring, puts och målning mot gatorna
- 2013-2014** ● Renovering av Tvättstuga, Pålsjögatan
- 2013** ● Byte av värmecentral och ventilation
Nya elledningar 3fas inklusive jordfelsbrytare och fiberförberedelse
Omläggning av tillfartsramper och förbättrad gårdsmiljö
Målning av fönster, plåt och tak på innergård
- 2012-2013** ● Iordningställande av källarförråd och vindsutrymmen

Planerade underhåll

- 2022-2024** ● Solpaneler, rengöring av tegeltak samt målning av all takplåt.
- 2023-2026** ● Värmeväxlare/energiåtervinning
- 2024** ● Spolning av avloppsledningar.

Avtal med leverantörer

Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetsservice på plats/förvaltning via Nabo	Anderssons Fastighetsförvaltning i Hbg AB
IMD individuell mätning och debitering av elförbrukning	Ecoguard AB
Elleverantör, Elnätleverantör, Fjärrvärmeleverantör	Öresundskraft AB
Service maskinpark i tvättstugor	Strands Maskin AB
Basutbud TV till alla m individuella uppgraderingsmöjligheter	Tele2 Sverige AB
Internettjänst Gruppanslutning Bredband 500 (Uppgraderbart)	Telenor Sverige AB
Internettjänster. Endast individuell anslutning 1 Gbit/s	Pingday/Öresundskrafts stadsnät
Hisservice	Thyssenkrupp Elevator Sverige AB
Vatten & avlopp	Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB
Rådgivning och revision	Kpmg Bohlins AB
Rådgivning & förhandling	Advokat Krister Axelsson, Kronadvokater

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2018-05-03. Där sammanställs utfört underhåll i förhållande till ursprunglig underhållsplan och hänsyn tas till framtida underhåll med höjd för en fortsatt god och kvalitativ framtida boendekonomi. Verksamhetsåret har präglats av införande av IMD, förberedelse för solpaneler samt noggrann matchning och uppföljning av föreningens ekonomi. Föreningen har under maj/juni åter tagit i bruk ordinarie soprum på innergården efter den omfattande renoveringen av HSBs innergård. Soprum och cykelrum som vi hyr inklusive sophantering, tillhör Jägaren 6, och vi har nyttjanderättsavtal samt servitut för bortforsling av sopor över tomt. Styrelsen har fortlöpande informerat medlemmarna om vad som händer och sker under året. Tradition med trädgårdsfixardag, grillkväll och julmingel har hållits.

Styrelsen har utöver styrelsemöten regelbundet träffats för samtal och tillsyn av fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har investering slutförts i IMD, individuell mätning och debitering, med ett gemensamt el-abonnemang för hela fastigheten. Samtliga boende slipper därmed tidigare individuella nätavgifter vilket minskar deras årliga boendekostnader. Föreningen köper i dag el externt och vidare säljer individuellt till inköpspris. Föreningen är momsregistrerad för elhandel och tillhörande investeringar. Därmed har fastigheten förberetts för solpaneler för egenproduktion av el till den egna förbrukningen, vilket i förlängningen ger ytterligare kostnadsminskningar för drift av fastigheten.

Styrelsen har noggrant följt ränteutvecklingen och i tidigt skede tagit höjd för de omläggningar av lån som skett under året. Omläggningarna har medfört ökade räntekostnader vilka i tid fördelats månad för månad via boendeavgifterna allteftersom kostnaderna ökat. På samma sätt kommer förväntade räntesänkningar att månad för månad minska boendeavgifterna när så blir aktuellt.

Kostnadsutvecklingen via prisökningar och inflation, för själva fastighetsdriften, följs löpande och möts med planenlig fortsatt justering av årsavgifterna efter behov. Införande av egenproducerad el via solpaneler är en möjlighet att kompensera kostnadsökningar över tid.

Föreningen väljer utifrån ränteläget att skjuta fram fortsatta samtal om eventuellt förvärv av Jägaren 6 för att uppnå kontroll av innergård och utöka antalet medlemmar. Verksamheten har för året haft extraordinära, ej återkommande, kostnader vad avser införande av IMD samt avvecklingskostnader för pausat förvärv av Jägaren 6. Föreningen har sedan tidigare tagit höjd för detta med egna likvida medel.

Lägenhet 2-1103 tillhörande föreningen upplåts som bostadsrätt och har lagts ut till försäljning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%, 2023-09-01 med 1%, 2023-10-01 med 0%, 2023-11-01 med 7% och 2023-12-01 med 12%.

Övriga uppgifter

Fastigheten, Helsingborg Jägaren 7, förvärvades den 30 november 2012 av kommanditbolaget Myran Nr 171 till en köpeskilling av 49 miljoner kronor. Föreningen har historiskt sedan ombildningen till Bostadsrättsförening 2012 metodiskt med framgång utvecklat och förfinat fastigheten utan att justera årsavgifterna. 2019 utfördes en strategirevision som utgick från den uppdaterade underhållsplanen i planeringsarbetet, samtidigt som en framtidssäkring av fastighetens ekonomiska stabilitet var riktmärke. Gemensamt med KPMG gjordes en omfattande genomlysning av nuläge och framtid med beaktan av kostnadsutvecklingen generellt för fastighetsdrift samt räntemarknad. I detta beslöts att en naturlig årlig justering av årsavgifterna fortsatt skall gälla.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 751 724	1 608 919	1 693 558	1 652 805
Resultat efter fin. poster	-878 618	-412 445	-324 617	-919 911
Soliditet (%)	57	57	57	56
Yttre fond	635 421	613 153	491 153	491 153
Taxeringsvärde	49 936 000	49 936 000	50 905 000	50 905 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	742	671	174	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	89,9	21,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 528	10 528	11 095	11 451
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 942	9 502	9 963	10 578
Sparande per kvm totalyta, kr	-108	57	139	-10
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	51	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	102	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	187	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	1,27	1,37	1,55
Räntekänslighet (%)	14,18	15,70	-	-

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 el (totalt 28 891 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Verksamheten har för året haft extraordinära, ej återkommande, kostnader om 252 206SEK vad främst avser införande av IMD samt avvecklingskostnader för pausat förvärv av Jägaren 6. Föreningen har sedan tidigare tagit höjd för detta med egna likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	34 916 246	-	-	34 916 246
Upplåtelseavgifter	3 391 501	-	-	3 391 501
Fond, yttre underhåll	613 153	-	22 268	635 421
Balanserat resultat	-7 348 809	-412 445	-22 268	-7 783 522
Årets resultat	-412 445	412 445	-878 618	-878 618
Eget kapital	31 159 646	0	-878 618	30 281 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 783 522
Årets resultat	-878 618
Totalt	-8 662 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	147 600
Balanseras i ny räkning	-8 809 739
	-8 662 139

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 751 724	1 608 919
Övriga rörelseintäkter	3	526	35 194
Summa rörelseintäkter		1 752 250	1 644 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 001 657	-970 366
Övriga externa kostnader	8	-285 009	-125 765
Personalkostnader	9	-164 433	-115 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 412	-550 632
Summa rörelsekostnader		-2 077 511	-1 761 846
RÖRELSERESULTAT		-325 261	-117 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 644	180
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-555 001	-294 892
Summa finansiella poster		-553 357	-294 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-878 618	-412 445
ÅRETS RESULTAT		-878 618	-412 445

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	52 289 240	52 894 184
Maskiner och inventarier	12	159 232	180 700
Pågående projekt		697 528	633 738
Summa materiella anläggningstillgångar		53 146 000	53 708 622
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 146 000	53 708 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 295	65 930
Övriga fordringar	13	65 693	111 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 038	32 797
Summa kortfristiga fordringar		120 026	209 749
Kassa och bank			
Kassa och bank		751 549	849 149
Summa kassa och bank		751 549	849 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		871 575	1 058 898
SUMMA TILLGÅNGAR		54 017 575	54 767 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 307 747	38 307 747
Fond för yttre underhåll		635 421	613 153
Summa bundet eget kapital		38 943 168	38 920 900
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 783 522	-7 348 809
Årets resultat		-878 618	-412 445
Summa ansamlad förlust		-8 662 139	-7 761 254
SUMMA EGET KAPITAL		30 281 029	31 159 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 400 000	6 410 000
Övriga långfristiga skulder		0	23 358
Summa långfristiga skulder		6 400 000	6 433 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 793 900	16 783 900
Leverantörsskulder		135 909	120 918
Skatteskulder		18 290	15 058
Övriga kortfristiga skulder		36 846	32 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	351 601	222 028
Summa kortfristiga skulder		17 336 546	17 174 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 017 575	54 767 520

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-325 261	-117 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	626 412	550 632
	301 151	432 899
Erhållen ränta	1 644	180
Erlagd ränta	-458 538	-294 892
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-155 743	138 187
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	89 723	-146 239
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 567	-76 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 453	-85 005
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 790	-1 814 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63 790	-1 814 690
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-49 600
Depositioner	-23 358	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-23 358	-49 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 601	-1 949 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	849 149	2 798 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	751 549	849 149

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jägaren 7 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 bredband, el, 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	0,83 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

Insatser är i analysen benämnt som bundet eget kapital.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 543 013	1 414 380
Hysesintäkter, bostäder	0	22 704
Hysesintäkter, lokaler	94 788	94 788
Övriga intäkter	113 923	81 981
Intäktssreduktion	0	-4 934
Summa	1 751 724	1 608 919

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-9	-1
Elprisstöd	28 203	0
Övriga intäkter	-31 942	35 195
Återbetaln. all Framtid	4 274	0
Summa	526	35 194

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	144 031	142 856
Besiktningsskostnader	9 847	0
Hiss serviceavtal	5 192	0
Besiktning och service	1 742	1 064
Trädgårdsarbete	7 899	0
Övrigt	4 515	9 529
Summa	173 226	153 449

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	250	0
Bostäder	1 165	0
Lokaler	2 223	0
Tvättstuga	5 430	0
Trapphus/port/entr	2 779	0
Dörrar och lås/porttele	1 600	9 002
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 809
VA	5 280	25 017
Värme	1 290	0
El	2 554	0
Hissar	53 965	56 867
Tak	19 783	0
Fönster	8 535	12 513
Balkonger	2 865	7 052
Summa	107 718	118 260

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	103 315	125 533
Uppvärmning	251 920	249 753
Vatten	91 965	80 751
Sophämtning	70 598	49 567
Summa	517 798	505 604

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 904	29 633
Kabel-TV	31 644	28 696
Bredband	76 132	71 160
Fastighetsskatt	63 235	63 563
Summa	202 915	193 052

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 396	11 614
Programvaror	0	2 883
Övriga förvaltningskostnader	136 098	50 079
Juridiska kostnader	118 766	0
Revisionsarvoden	22 750	61 188
Summa	285 009	125 765

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 200	53 200
Löner, arbetare	49 115	34 375
Kostnadsersättningar	29 980	0
Sociala avgifter	32 138	27 509
Summa	164 433	115 084

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	554 988	294 842
Övriga räntekostnader	13	50
Summa	555 001	294 892

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 459 314	55 638 309
Årets inköp	0	3 821 005
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 459 314	59 459 314
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 565 130	-6 035 966
Årets avskrivning	-604 944	-529 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 170 074	-6 565 130
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 289 240	52 894 184
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 206 010</i>	<i>15 206 010</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 634 000	30 634 000
Taxeringsvärde mark	19 302 000	19 302 000
Summa	49 936 000	49 936 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 691	214 691
Utgående anskaffningsvärde	214 691	214 691
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 991	-12 523
Avskrivningar	-21 468	-21 468
Utgående avskrivning	-55 459	-33 991
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	159 232	180 700

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 671	1 679
Skattefordringar	31 022	0
Övriga fordringar	0	79 363
Skuld till hyresg.& kund	0	29 980
Summa	65 693	111 022

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 001	1 929
Försäkringspremier	10 918	10 064
Kabel-TV	8 310	7 852
Räntor	0	1 732
Bredband	11 880	11 220
Förbet förvaltning	1 929	0
Summa	35 038	32 797

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,85 %	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,85 %	6 010 000	6 010 000
Stadshypotek	2025-06-01	1,02 %	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,85 %	2 468 000	2 468 000
Stadshypotek	2024-04-02	4,85 %	1 915 900	1 915 900
Summa			23 193 900	23 193 900
Varav kortfristig del			16 793 900	16 783 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 193 900 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	17 430	13 576
Uppvärmning	39 090	42 090
Utgiftsräntor	99 204	2 741
Förutbetalda avgifter/hyror	170 877	138 621
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	351 601	222 028

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 500 000	25 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lägenhet 2-1103 har upplåtits som bostadsrätt under mars månad 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Per Bertil Ljungberg
Ordförande

Guy Rambech
Styrelseledamot

Jesper Carlsson
Styrelseledamot

Leif Hallbäck
Styrelseledamot

Mohammed Khalid Issa
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Fredrik Jesper Carlsson (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: 238b0d88fa2b06[...]a1d030abc7126

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-05-23 11:11:03 UTC



Guy Rambech (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: 91e80d9002c687[...]640cdb150d2bb

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-23 11:58:28 UTC



LEIF HALLBÄCK (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: b835061c0d1de8[...]4be7dc9cbda25

IP: 85.224.xxx.xxx

2024-05-23 18:30:00 UTC



Per Bertil Ljungberg (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: dbcf67ac21c3d[...]126e7774118be

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-23 21:27:19 UTC



MOHAMMED KHALID ISSA (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: 46d7afd6e29634[...]29a71a6847fa1

IP: 194.71.xxx.xxx

2024-05-25 11:21:22 UTC



Per Åke Henning Jakobsson (SSN-validerad)

Undertecknare

På uppdrag av: Per Jacobsson

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-05-27 18:04:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Jägaren 7, org. nr 769624-3471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jägaren 7 för år 2023.

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 2023 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 BRF Jägaren 7 för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggsamt 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 försumelse 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 överträdelser 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.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-05-27 18:04:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>