

Årsredovisning 2024

Brf Jägaren 33

769600-2182



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jägaren 33

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

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1994-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-28.

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 33, byggnadsår 1900	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal löper från 2018 till 2027.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 1 630 kvm och 4 lokaler om 282 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Kårfors	Ordförande 240101-241231
Håkan Gabrielsson	Kassör 240101-241231
Karin Lindfors-Lindroth	Sekreterare 240101-241231
Ewa Lauinger	Styrelsesuppleant 2401101-241231
Caroline Bergkvist	Styrelsesuppleant 240101-241127
Sam Mottaghi	Styrelseledamot 240101-240529
Kerstin Tekin	Styrelseledamot 240101-241231

Valberedning

Massi Farokhi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Leif Skarle Auktoriserad revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-07. Beslut om direkt kapitaltillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	● OVK Byte av fläkt i tvättstuga Stamspolning Installation av backventiler i källaren Renovering av takterrass Takbesiktning
2023	● Sotning Byte av vattenmätare
2022	● Helrenovering av hissarna Byte av undercentral för fjärrvärme Nya värmeslingor på tak och i stuprännor Brandtätning av soprum Byte av soprummets fläkt på taket Lagning av puts på husets utsidor
2021	● Undersökning av status på rörstammar
2020	● Nya tvättmaskiner Radonmätning Byte av pump för varmvattencirkulation Byte av elmätare
2019	● Energideklaration Koddosor till ytterdörrar
2016	● Värmeinjustering i lägenheterna
2015	● Sanering och målning av källare
2014	● Målning av yttertak
2011-2012	● Målning av fönster, dörrar och lokalfönster

- 2007** ● Fönsterrenovering i trapphus
- 2005** ● Balkonger mot innergård
- 1999** ● Rörstamsbyte, elstambyte
Fasadputsning, omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av två kungsbalkonger

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten består av 5 våningar och är ett flerbostadshus. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 1 912 kvadratmeter, varav 1 630 utgör lägenhetsyta och 282 kvm utgör lokalyta. Lägenhetsytan är fördelad på 1 555 kvm bostadsrätter och 75 kvm hyresrätter.

Föreningen upplåter 17 lägenheter som bostadsrätter samt 1 lägenhet och 4 lokaler som hyresrätter. Lägenhetsfördelningen är: 1st 2 rok, 15st 3 rok, och 2st 4 rok.

Lokalerna bedriver i dag följande verksamheter: Konservering och restaurering, Hudvård, Frisör samt Piano- och flygelförsäljning. Samtliga har 3 års kontrakt och 9 månaders uppsägningstid. Inga kontrakt är uppsagda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

-På extra föreningsstämma 7 februari 2024 beslutades om ett kapitaltillskott på 3.068.750 kronor för att amortera lån med 2.793.750 kronor samt finansiera en investering/reparation på fastigheten med 275.000 kronor.

-Den 30 januari träffades en förlikningsöverenskommelse mellan BRF Jägaren 33 och hyresgästen att justera månadshyran för den brukade lägenheten retroaktivt från och med 1 augusti till 11 000kr/mån i 2024 års nivå. Sedvanlig hyresnivåjustering sker separat för 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

-(2025) Driftavtal för undercentralen i fastigheten har slutits med Fastighetsägarna under mars månad 2025, där kontroll av systemet på plats ingår med 2 ggr per år

Övriga uppgifter

-Del av föreningens lån har i januari 2025 villkorsändrats, i samband med detta gjordes en extra amortering på lån med 200.000 kronor.

-En driftstörning i den nya undercentralen under en kall period i början av 2024 orsakade kraftigt sänkta inomhustemperaturer, utan att denna avvikelse gav larm. Styrelsen har därför under året arbetat med att få ett driftavtal för undercentralen på plats, och fungerande rutiner vid avvikelser.

-Planering för fastighetsnära insamling av förpackningar sker i enlighet med Stockholms stads miljöprogram. Tanken är att inleda insamlingen 2026.

-I enlighet med föreningens tradition har medlemmarna träffats för vår- och höststädning på gården, med tillhörande förtäring och trevlig samvaro.

-Styrelsens primära ambition under 2024 har varit att hantera och ha kontroll på föreningens ekonomi på ett ansvarsfullt sätt i en situation där ränteläget har varit osäkert under året. Styrelsen har involverat medlemmarna i de större ekonomiska besluten i form av dialog inför kapitaltillskottet, samt tagit i beaktande den generella skuldsättningsgraden för fastigheten och däri försökt skapa rätt balans. Styrelsen har sökt att skapa utrymme och balans i ekonomin mellan löpande utgifter, samt prioriterat underhåll enligt underhållsplanen med avsikt att hantera fastighetens välmående på sikt. Inför 2025 fortsätter ambitionen att hantera föreningens ekonomin och fastighet i denna riktning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 078 943	1 864 400	1 768 868	1 755 220
Resultat efter fin. poster	-109 658	-318 443	-1 548 978	-193 339
Soliditet (%)	72	64	64	67
Yttre fond	2 038 076	1 798 512	2 454 203	2 211 581
Taxeringsvärde	105 688 000	105 688 000	105 688 000	80 874 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	617	561	486	486
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,1	46,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 462	8 326	8 392	7 816
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 256	6 771	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	131	22	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	34	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	196	168	193	195
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	36	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	237	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,06	2,39	1,32	-
Räntekänslighet (%)	10,47	14,84	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årets förlust uppgår till -110 tkr varav avskrivningar 359 tkr, resultat exklusive avskrivningar är positivt +250 tkr. Vidare har resultatet belastats med underhåll/åtgärder (installation backventiler samt reparation takterass) med 144 tkr som finansierats med del av kapitaltillskott.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	26 609 747	-	-	26 609 747
Upplåtelseavgifter	2 454 400	-	-	2 454 400
Fond, yttre underhåll	1 798 512	-	239 564	2 038 076
Direkt kapitaltillskott	149 904	-	3 068 750	3 218 654
Balanserat resultat	-6 872 596	-318 443	-239 564	-7 430 604
Årets resultat	-318 443	318 443	-109 658	-109 658
Eget kapital	23 821 523	0	2 959 092	26 780 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 430 604
Årets resultat	-109 658
Totalt	-7 540 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	317 064
Balanseras i ny räkning	-7 857 326
	-7 540 262

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 078 943	1 864 400
Övriga rörelseintäkter	3	1 394	11 867
Summa rörelseintäkter		2 080 337	1 876 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 504 635	-1 371 291
Övriga externa kostnader	9	-96 127	-102 111
Personalkostnader	10	0	-40 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 580	-359 580
Summa rörelsekostnader		-1 960 341	-1 873 484
RÖRELSERESULTAT		119 995	2 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 023	885
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-236 676	-322 110
Summa finansiella poster		-229 653	-321 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-109 658	-318 443
ÅRETS RESULTAT		-109 658	-318 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12	36 320 642	36 672 434
Maskiner och inventarier	13	38 974	46 762
Summa materiella anläggningstillgångar		36 359 616	36 719 196
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 359 616	36 719 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 362	30 992
Övriga fordringar	14	875 746	407 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	102 998	97 187
Summa kortfristiga fordringar		1 021 106	535 353
Kassa och bank			
Kassa och bank		576	566
Summa kassa och bank		576	566
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 021 682	535 919
SUMMA TILLGÅNGAR		37 381 298	37 255 115

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 282 801	29 214 051
Fond för yttre underhåll		2 038 076	1 798 512
Summa bundet eget kapital		34 320 877	31 012 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 430 604	-6 872 596
Årets resultat		-109 658	-318 443
Summa fritt eget kapital		-7 540 262	-7 191 040
SUMMA EGET KAPITAL		26 780 615	23 821 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 793 750	10 152 580
Summa långfristiga skulder		2 793 750	10 152 580
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 255 250	2 793 750
Leverantörsskulder		52 147	57 276
Skatteskulder		5 701	18 842
Övriga kortfristiga skulder		172 963	104 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	320 872	306 726
Summa kortfristiga skulder		7 806 933	3 281 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 381 298	37 255 115

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	119 995	2 782
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	359 580	359 580
	479 575	362 362
Erhållen ränta	7 023	885
Erlagd ränta	-241 953	-330 214
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	244 645	33 033
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 406	-108 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 698	255 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 937	179 779
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 068 750	149 904
Amortering av lån	-2 897 330	-103 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	171 420	46 324
ÅRETS KASSAFLÖDE	483 357	226 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	327 974	101 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	811 331	327 974

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jägaren 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, 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 %
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 1 630 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	959 431	872 226
Hysesintäkter, bostäder	111 024	110 183
Hysesintäkter, lokaler	932 100	881 025
Värme *	76 241	0
Övriga intäkter	147	966
Summa	2 078 943	1 864 400

* Intäkt värme avser både 2023 och 2024

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Elprisstöd	0	9 410
Övriga intäkter	0	142
Övriga intäkter, moms	0	1 990
Övriga rörelseintäkter	1 396	329
Summa	1 394	11 867

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	126 348	114 785
Städning	43 668	43 669
Övrigt	0	48 681
Besiktning och service	49 029	5 542
Trädgårdsarbete	0	68
Snöskottning	7 050	409
Service värmeanläggning	0	7 279
Summa	226 094	220 432

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 342	35 612
Bostäder	1 281	0
Tvättstuga	5 799	1 480
Dörrar och lås/porttele	2 134	15 506
Övriga gemensamma utrymmen	0	15 644
VA	78 935	11 173
Värme	9 054	-1 127
Ventilation	9 103	0
El	0	7 828
Hissar	3 797	7 209
Tak	100 198	0
Temp. rep und eller projekt	0	6 465
Summa	219 643	99 788

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	0	77 500
Summa	0	77 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	58 196	64 884
Uppvärmning	373 980	320 948
Vatten	83 361	67 948
Sophämtning	92 421	74 846
Summa	607 958	528 626

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 392	32 801
Tomträttsavgälder	238 900	238 900
Bredband/Kabeltv	49 428	47 762
Fastighetsskatt	126 220	125 482
Summa	450 940	444 945

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	3 338
Övriga förvaltningskostnader	28 402	27 760
Revisionsarvoden	29 263	23 049
Ekonomisk förvaltning	38 462	47 965
Summa	96 127	102 111

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	36 750
Sociala avgifter	0	3 752
Summa	0	40 502

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	236 657	320 306
Övriga räntekostnader	19	1 804
Summa	236 676	322 110

NOT 12, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 384 803	42 384 803
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 384 803	42 384 803
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 712 369	-5 360 577
Årets avskrivning	-351 792	-351 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 064 161	-5 712 369
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 320 642	36 672 434
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 088 000	41 088 000
Taxeringsvärde mark	64 600 000	64 600 000
Summa	105 688 000	105 688 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 929	77 929
Utgående anskaffningsvärde	77 929	77 929
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 167	-23 379
Avskrivningar	-7 788	-7 788
Utgående avskrivning	-38 955	-31 167
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 974	46 762

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	63 887	61 766
Övriga fordringar	1 104	18 000
Nabo Klientmedelskonto	400 979	327 345
Borgo	409 777	63
Summa	875 746	407 174

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 638	13 963
Försäkringspremier	16 060	13 915
Tomträtt	59 725	59 725
Förvaltning	10 575	9 584
Summa	102 998	97 187

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	-	-	-	2 793 750
Nordea Hypotek	2025-01-22	1,37 %	4 300 000	4 360 000
Nordea Hypotek	2025-01-22	1,22 %	2 955 250	2 998 830
Nordea Hypotek	2026-03-18	4,00 %	2 793 750	2 793 750
Summa			10 049 000	12 946 330
Varav kortfristig del			7 255 250	2 793 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 531 100 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 291	24 094
Städning	3 636	3 639
El	6 307	6 065
Uppvärmning	49 528	49 700
Utgiftsräntor	23 731	29 008
Vatten	13 907	11 146
Förutbetalda avgifter/hyror	177 472	163 074
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
Summa	320 872	306 726

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 438 000	19 438 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Del av föreningens lån har i januari 2025 villkorsändrats, i samband med detta gjordes en extra amortering på lån med 200.000 kronor

Lån som omplacerats (se not 16 lån med villkorsändringsdag 2025-01-22) har placerats 2.000.000 kr bindningstid 3 månader (ränta 2,90%), 2.515.000 kr bindningstid 2 år (ränta 2,93%) samt 2.515.000 kr bindningstid 3 år (ränta 3,07%)

Underskrifter

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

Stockholm

David Kårfors
Ordförande

Håkan Gabrielsson
Styrelseledamot

Karin Lindfors-Lindroth
Styrelseledamot

Kerstin Tekin
Styrelseledamot

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

Sonora Revision
Leif Skarle
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 08:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.05.2025 10:39

DOCUMENT ID:

r1W2BkHolel

ENVELOPE ID:

HynByrjxxl-r1W2BkHolel

DOCUMENT NAME:

Brf Jägaren 33, 769600-2182 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Hellin M Lindfors-Lindroth karinlindfors39@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 12:15 09.05.2025 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.172.0
2. Kerstin Linnéa Tekin tekin.kerstin@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:03 09.05.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.162.192
3. Jan Håkan Gabrielsson hakan@stdredovisning.se	Signed Authenticated	12.05.2025 07:52 12.05.2025 07:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.17
4. DAVID PETER ALEXANDER KÅRFOR RS david_karfors@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 08:21 12.05.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Leif Gunnar Skarle leif.skarle@sonora.se	Signed Authenticated	12.05.2025 08:25 12.05.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.201.10

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jägaren 33

Org.nr 769600-2182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jägaren 33 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jägaren 33 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm Datum som framgår av min digitala signatur

Leif Skarle
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 08:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 10:39

DOCUMENT ID:

rkaHyHogxl

ENVELOPE ID:

HJg3BJHoeel-rkaHyHogxl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Jägaren 33 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Gunnar Skarle	 Signed	12.05.2025 08:36	eID	Swedish BankID
leif.skarle@sonora.se	Authenticated	12.05.2025 08:35	Low	IP: 98.128.201.10

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