

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## HSB Bostadsrättsföreningen Jägaren i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

#### Styrelsen

Marcus Gunnarsson	Ordförande	
Helene Myrbäck	Sekreterare	
My Alm Andersson	Ledamot	Fyllnadsval 2022-12-05
Annika Gustafsson	Ledamot	
Malin Jönson	Ledamot	
Margareta Kant	Ledamot	
Tommy Nilsson	Ledamot	
Oscar Werneman	Ledamot	avgick november 2022

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	BoRevision (av HSB Riksförbund utsedd revisor)
Alexander Reffgen	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Isabelle Haddouche  
Olof Hansson  
Bela Reller

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄGAREN 5	1971	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via radiatorer, anslutna till en anläggning för geoenergi.

### Byggnadsår och ytor

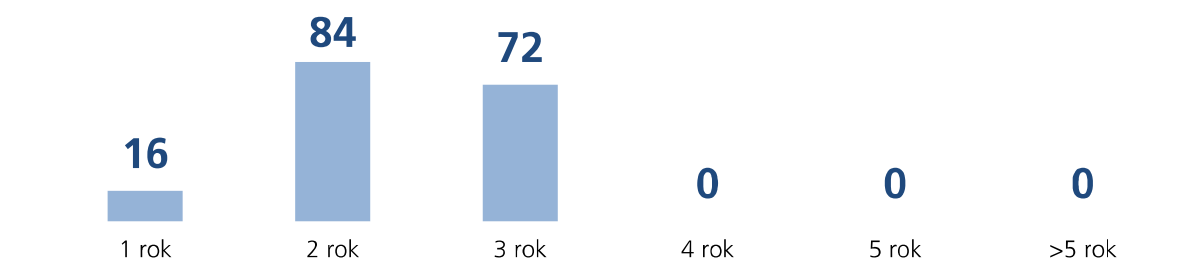
Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 14 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 126 m<sup>2</sup>, varav 11 956 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 170 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Festlokal  
Cykelkällare  
Förrådkällare

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av solceller	2021 - 2023	Genomgripande
Byte av takbeläggning	2021 - 2022	Klart hösten 2022
Injustering av ventilationen och översyn av ventilationen	2019 - 2023	Pågående
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera portarna till garagen	2023	Planerad
Uppgradering av brandskydd	2023	Planerad
Injustering av ventilationen samt OVK	2023	
Relining av avloppsrör	2023	Planerad

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
El	Energi Sverige
Trappstädning	PrimeroStäd
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel & Fastighetsjour	SBC
Snöröjning	SBC
Brandskyddsarbete	Brandservice Syd
Tvättmaskinservice	Bengtssons Tvättmaskinservice
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Telenor
Uppvärmning	Skånska Energilösningar
Hemsida	HSB Skåne
Parkeringsbevakning	Apcoa
Överlåtelsebesiktning	SBC
Projektledning renovering	SBC
Lekplatsbesiktning	HSB
Telenor	Bredband
Banklån	Finopti

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 72 % kvinnor och 28 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

## Föreningens ekonomi

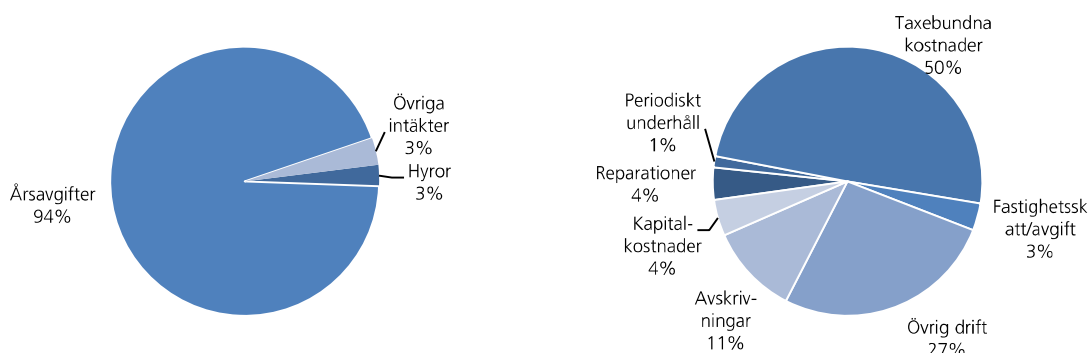
- Föreningens ekonomi är god.
- 2023 kommer avgiften att höjas med 5 procent från första april 2023 för att möta de allmänt ökade omkostnaderna. Ytterligare höjningar kan inte uteslutas.
- Kostnaden för elförbrukningen i Geo-anläggningen är väldigt hög på grund av elkrisen.
- Våra räntekostnader förväntas stiga framöver pga omvärldsfaktorer.
- Styrelsen jobbar fortlöpande aktivt med att få ner kostnaderna för våra avtal genom att jämföra leverantörer.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>12 302 208</b>	<b>6 122 558</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 539 563	9 312 604
Finansiella intäkter	4 850	313
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 919
Ökning av långfristiga skulder	6 720 000	11 920 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 411 348
	<b>16 264 413</b>	<b>23 646 184</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 441 174	6 694 038
Finansiella kostnader	385 634	243 452
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 184 560	10 529 044
Ökning av kortfristiga fordringar	79 758	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 407 078	0
	<b>22 498 205</b>	<b>17 466 534</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 513 102</b>	<b>12 302 208</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-6 789 106</b>	<b>6 179 651</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppdatering av brandskyddet i vår källare.
- Brf Jägaren i Lund höll en extra föreningsstämma 20221205 pga fyllnadsväl.
- Nya torkskåp till tvättstugorna har beställts för installation.
- Takprojektet slutfördes.
- Installation av solceller.
- Planering av relining-projektet av rören i våra hus (renovera rör).
- Ventilationen i husen har gått igenom och kommer att åtgärdas.
- Uppsägning av föreningens avtal i kostnadsbesparande syfte. Några avtal som tv, bredband samt städ har sagts upp och ska omförhandlas.
- Stormöte angående täpporna anordnades september 2022. Vid mötet samlade styrelsen in synpunkter från medlemmarna.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 172 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 220  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 220

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	752	734	708	708
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 127	2 565	1 568	1 591
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	100	78	63
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	131	105	120
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	32	28	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	19	18	19
Soliditet (%)	23	24	31	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	754	1 554	888	-1 034
Nettoomsättning (tkr)	9 532	9 304	8 986	8 997

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 956 m<sup>2</sup> bostäder och 1 170 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	774 700	0	0	774 700
Fond för yttre underhåll	7 649 978	252 000	-97 654	7 495 632
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 424 678</b>	<b>252 000</b>	<b>-97 654</b>	<b>8 270 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 502 024	-252 000	1 651 250	1 102 774
Årets resultat	754 362	754 362	-1 553 596	1 553 596
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 256 386</b>	<b>502 362</b>	<b>97 654</b>	<b>2 656 370</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 681 064</b>	<b>754 362</b>	<b>0</b>	<b>10 926 702</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	754 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 754 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 256 385</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

112 737
<b>3 369 122</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	9 531 706	9 303 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 857	8 982
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 539 563</b>	<b>9 312 604</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 607 694	-5 752 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-614 612	-659 751
Personalkostnader	Not 6	-218 869	-281 306
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-963 242	-821 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 404 416</b>	<b>-7 515 869</b>

### RÖRELSERESULTAT

**1 135 146**      **1 796 735**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 850	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 634	-243 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-380 785</b>	<b>-243 139</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**754 362**      **1 553 596**

### ÅRETS RESULTAT

**754 362**      **1 553 596**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,17	45 516 595	23 177 889
Pågående byggnation	Not 9	0	10 562 074
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 516 595</b>	<b>33 739 963</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 517 095</b>	<b>33 740 463</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		46 637	40
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	5 543 038	12 302 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 224	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 592 899</b>	<b>12 302 247</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 592 900</b>	<b>12 302 248</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 109 995</b>	<b>46 042 711</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		774 700	774 700
Fond för yttre underhåll	Not 15	7 649 978	7 495 632
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 424 678</b>	<b>8 270 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 502 024	1 102 774
Årets resultat		754 362	1 553 596
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 256 386</b>	<b>2 656 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 681 064</b>	<b>10 926 702</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	12 100 000	27 591 019
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 100 000</b>	<b>27 591 019</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	25 282 895	3 071 876
Leverantörsskulder		355 155	2 801 782
Skatteskulder		23 851	21 471
Övriga skulder		11 080	45 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 655 950	1 584 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 328 931</b>	<b>7 524 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 109 995</b>	<b>46 042 711</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Maskiner	5 år	5 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Markanläggning	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	8 985 270	8 776 859
	Hyror garage	187 500	191 750
	Hyror förråd	55 039	50 106
	Kabel-TV intäkter	135 310	135 240
	Bredbandsintäkter	150 588	149 075
	Gemensamhetslokal	700	0
	Överlåtelse/pantsättning	17 388	0
	Öresutjämning	-89	592
		<b>9 531 706</b>	<b>9 303 622</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	4 246
	Försäkringsersättning	7 104	0
	Övriga intäkter	753	4 736
		<b>7 857</b>	<b>8 982</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	658 431	109 602
	Fastighetsskötsel beställning	0	37 506
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	441 610
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 750	48 669
	Snöröjning/sandning	111 851	111 524
	Städning entreprenad	206 152	202 150
	Städning enligt beställning	2 800	0
	Sotning	0	4 865
	Myndighetstillsyn	0	2 200
	Gemensamma utrymmen	250	0
	Gård	15 089	0
	Förbrukningsmateriel	12 420	4 697
	Störningsjour och larm	0	1 932
	Brandskydd	16 456	0
		<b>1 027 198</b>	<b>964 755</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	29 416
	Tvättstuga	31 367	26 529
	Sophantering/återvinning	7 404	0
	Entré/trapphus	0	21 159
	Lås	4 152	17 302
	VVS	8 360	60 314
	Värmeanläggning/undercentral	0	41 166
	Ventilation	180 707	15 221
	Elinstallationer	69 072	6 392
	Bredband	0	6 447
	Tak	6 669	0
	Fönster	1 288	0
	Mark/gård/utemiljö	15 404	49 704
	Skador/klotter/skadegörelse	3 161	688
	Vattenskada	10 547	19 525
		<b>338 131</b>	<b>293 862</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	83 514
	Värmeanläggning	112 737	0
	Elinstallationer	0	14 140
		<b>112 737</b>	<b>97 654</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 716 301	1 316 449
	Värme	1 986 824	1 721 327
	Vatten	440 993	425 944
	Sophämtning/renhållning	217 807	205 192
	Grovsopor	0	16 881
		<b>4 361 925</b>	<b>3 685 793</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	83 884	78 732
	Självrisk	45 760	20 978
	Kabel-TV	149 606	145 089
	Bredband	195 195	183 180
		<b>474 445</b>	<b>427 979</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>293 258</b>	<b>282 938</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 607 694</b>	<b>5 752 981</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	4 689	0
	Medlemsinformation	411	0
	Juridiska åtgärder	26 776	8 775
	Inkassering avgift/hyra	3 853	513
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	16 250
	Föreningskostnader	39 005	12 394
	Styrelseomkostnader	1 915	100
	Studieverksamhet	0	2 500
	Förvaltningsarvode	115 546	468 008
	Förvaltningsarvoden övriga	140 491	11 750
	Administration	161 063	6 852
	Konsultarvode	48 764	80 009
	Föreningsavgifter	52 600	52 600
		<b>614 612</b>	<b>659 751</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	184 723	234 595
	Sociala kostnader	34 146	46 711
		<b>218 869</b>	<b>281 306</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	371 759	371 759
	Yttertak K3	145 637	0
	Fasader/balkonger K3	26 434	26 434
	Fönster/dörrar och portar K3	34 122	34 122
	Stomkomplettering förening K3	53 026	53 006
	Stomkomplettering medlem K3	99 425	99 385
	Stamledningar VA K3	33 142	33 129
	Värmesystem K3	52 949	52 949
	Luftbehandlingssystem K3	44 155	44 155
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	56 258	56 258
	Sekundärbyggnader K3	6 624	6 624
	Markanläggning	0	3 599
	Utemiljö allmänt K3	39 711	39 711
	Maskiner	0	702
		<b>963 242</b>	<b>821 832</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 588 227	34 501 857
	Nyanskaffningar	22 746 634	86 370
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 334 861</b>	<b>34 588 227</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 410 339	-10 589 209
	Årets avskrivningar enligt plan	-963 242	-821 130
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 373 580</b>	<b>-11 410 339</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>45 516 595</b>	<b>23 177 889</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 369 000	1 369 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	119 169 000	93 672 000
	Taxeringsvärde mark	70 030 000	61 527 000
		<b>189 199 000</b>	<b>155 199 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	186 000 000	152 000 000
	Lokaler	3 199 000	3 199 000
		<b>189 199 000</b>	<b>155 199 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	10 562 074
		<b>0</b>	<b>10 562 074</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	83 878	83 878
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 878</b>	<b>83 878</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-83 878	-83 176
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-702
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-83 878</b>	<b>-83 878</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 100	121 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 100</b>	<b>121 100</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-121 100	-121 100
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-121 100</b>	<b>-121 100</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	663	0
	Klientmedel hos SBC	4 458 373	11 251 996
	Fordringar	29 274	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		<b>5 543 038</b>	<b>12 302 207</b>
<b>Not 14</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Snöröjning	3 224	0
		<b>3 224</b>	<b>0</b>
<b>Not 15</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	7 495 632	8 751 293
	Reservering enligt stadgar	252 000	252 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-97 654	-1 507 661
	<b>Vid årets slut</b>	<b>7 649 978</b>	<b>7 495 632</b>

**Not 16** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,650 %	2 791 876	2 871 876	2023-02-01
Handelsbanken	1,260 %	7 770 000	7 870 000	2023-09-01
Handelsbanken	1,260 %	7 621 019	7 721 019	2023-09-01
Handelsbanken	0,760 %	12 200 000	12 200 000	2024-12-01
Handelsbanken	0,970 %	7 000 000	0	2023-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>37 382 895</b>	<b>30 662 895</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 282 895	-3 071 876	
		<b>12 100 000</b>	<b>27 591 019</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 982 895 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 17** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 593 000	20 696 000

**Not 18** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	86 363	89 581
Värme	412 061	481 360
Sophämtning	39 293	16 613
Arvoden	201 775	95 200
Sociala avgifter	49 786	29 912
Ränta	28 286	30 110
Avgifter och hyror	0	841 927
Avgifter och hyror	787 520	0
Tillgodon flytt nytt system	4 336	0
Snöröjning	46 530	0
	<b>1 655 950</b>	<b>1 584 703</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under vintern 2022 noterade vi en större vattenläcka i vinden, varvid Helens Plåt kallades in så vi kunde akut åtgärda de läckor som fanns vid skorsten etc. Detta innebar även att styrelsen kände sig nödgad att skyndsamt gå vidare med fasad och takrenoveringen. Detta innebär i förlängningen också att sådana insatser som kräver byggnadslov såsom balkong, sköts på framtiden.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2023

Marcus Gunnarsson  
*Ordförande*

Helene Myrbäck  
*Sekreterare*

My Alm Andersson  
*Ledamot*

Annika Gustafsson  
*Ledamot*

Malin Jönson  
*Ledamot*

Margareta Kant  
*Ledamot*

Tommy Nilsson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Afrodita Cristea  
*BoRevision i Sverige AB*  
*Av HSB Riksförbundet utsedd revisor*

Alexander Reffgen  
*Intern revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägaren i Lund, org.nr. 745000-4192

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jägaren i Lund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Lund

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Reffgen  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)