



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769618-3859 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-21. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun: Marken innehas med äganderätt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jägaren 7	2008-01-01	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	592
34	garageplatser	1 009
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 546
Totalt 85 objekt		5 147

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 24 st 3 rok, 1 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Dessa är de lokaler vi har hyreskontrakt med per 2025-12-31

- Piccolo Rosso Sundbyberg AB 559073-4587. Verksamheten skyltas som Lilla Rött. Deposition på 155 000 kr lämnad.
- Esmerdy AB (Sundbyberg) 559111-6511. Verksamheten skyltas som Lion Bar. Deposition på 170 000 kr lämnad av Most Restauranger AB och överlåten till Esmerdy AB.
- Ramen King AB 559121-4159. Verksamheten skyltas som TanTan Ramen. Deposition på 85 000 kr lämnad av Nordic Organic Forest Food AB med samma organisationsnummer.
- Lena Bel. Verksamheten skyltas som TanExpress och Mika Marin. År 2015 ska en bankgaranti på 65 000 kr ha lämnats.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Boros	Ordförande	2024-08-29	
Ulf Broman	Ledamot	2024-06-14	
Kicki Herczeg Feller	Ledamot	2023-12-13	2025-05-23
Stefan Andersson	Ledamot	2024-06-14	
Ola Lindell	Ledamot	2023-12-13	
Sara Eriksson	Ledamot	2025-05-23	
Sara Eriksson	Suppleant	2024-06-14	2025-05-23
Bo Larsson	Suppleant	2022-12-08	2025-05-23
Anders Winqvist	Suppleant	2025-05-23	
Albin Carlson	Suppleant	2025-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Boros, Ulf Broman, Stefan Andersson, Albin Carlson och Anders Winqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carina Toresson till årsstämman 2025-05-22 och därefter Peter Toresson, bägge utsedda revisorer hos Toresson Revision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Blumenthal, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften har höjts med 5% 2025 och ska höjas med 9% från 2026-01-01 för att kompensera för ökade kostnader, bland annat räntor och underhåll, samt för att möjliggöra en något ökad amortering på lån. Många detaljer i huset har blivit 13 år gamla och en del närmar sig sin livslängd, t.ex. elektronik i hissarna, vilket medför ökade kostnader för långsiktigt underhåll.

Under november 2025 omförhandlades två av föreningens fyra lån med stöd av HSB:s låneförvaltare, vilket resulterade i flera konkurrenskraftiga anbud. Styrelsen valde att placera lånen hos Handelsbanken (SHB), och de omsattes under december 2025. Alla lånen har nu bundits till olika löptider, så att de löper ut olika år.

Styrelsen har på rekommendation från HSB beslutat att redan för år 2025 gå över till regelverk K3 för redovisningen. Detta regelverk ska ge en mer realistisk bild av föreningens ekonomiska ställning och har en mer detaljerad beräkning av hur avskrivningen ska beräknas, vilket lett till att avskrivningarna för 2025 har ökat med cirka 0,8 miljoner kr. I gengäld kan kommande större investeringar kunna tas upp som en tillgång. Övergången har varit enkel eftersom föreningen redan haft en detaljerad (och uppdaterad) underhållsplan.

Styrelsen har även efter analys av HSB beslutat att gå över till att beräkna ingående moms grundat på lokalhyresgästernas andel av totala omsättningen och inte som tidigare på lokalytornas andel av totala ytan. Detta minskar våra kostnader genom att vi kan dra av mer i ingående moms. Detta får även göras för 6 år tillbaka, vilket innebär att en del av redan inbetald moms efter begärd korrigering återbetalats till föreningen. Återbetalning har erhållits

på drygt 0,4 miljoner kr.

Föreningen fick krav från konkursboet för en tidigare lokalhyresgäst att betala tillbaka sex sent inbetalda månadshyror, men har efter förhandlingar bara behövt betala tillbaka två månadshyror till konkursboet. Detta belopp bevakas ifall det kan bli någon utdelning från konkursboet.

Föreningen har ansökt och beviljats bidrag med 50% av kostnaden för installation av laddpunkter i garaget. Styrelsen har gjort upphandling av laddpunkter med 3 leverantörer, och valt en med installation i december 2025.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med KDB för regelbunden service på garageporten.

Omförhandlat avtal med Kone Hissar, som innebär en marginellt högre fast kostnad, men att enklare arbeten inte debiteras.

Nytt avtal med ChargeBuddy om laddpunkter.

Avtal med leverantörer

Förvaltare Bas HSB

Fastighetsskötsel HSB

Drift & Energi HSB

Tillsyn av tak Södertörns Plåt AB via HSB

Ekonomisk Förvaltning HSB

Låneförvaltning HSB Finansstöd

Hissavtal Kone Hissar

Garageportsavtal KDB

Förvaltning garage Apcoa

Laddpunkter i garaget Chargebuddy

IP-NÄT (bredband) Sundbybergs Stadsnät

Gruppanslutning bredband med Obenet via Sundbybergs Stadsnät

En fast IP-förbindelse Bredband2

El Vattenfall

Fjärrvärme Norrenergi

Vatten Sundbybergs avfall & vatten

Sophämtning Sundbybergs avfall & vatten

Återvinning Stena Recycling AB

Ventilation AirCano

Brandsäkerhet Brandsäkra AB

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Fastighetsbesiktning skedde 2023 men en uppdatering och uppföljning av underhållsplanen gjordes i december 2024 och september 2025. Utöver detta har avgränsade besiktningar gjorts vid flera olika tillfällen under 2025, ibland med hjälp av externa företag (hissar, brandsäkerhet, tak), ibland av styrelsen själv (fasad, garage).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Fläktunderhåll för lokaler
2023	Brandskyddsgenomgång
2023	Reparation värmepanna
2023	Byte av låskolv i grinden på baksidan av huset
2023	Nytt passagesystem till garage installerades
2023	Kodlås till en port byttes ut
2024	All belysning i trapphus, soprum, förråd och på fasad har bytts till LED
2024	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts i lägenheter och lokaler med godkänd resultat, Inga anmärkningar att åtgärda
2024	En genomgång av ventilationssystemen för restaurangerna har utförts av Aircano. Ombyggnation och ändringar i ventilationssystemet hos Tantan Ramen har besiktigats och godkänts av Aircano.
2024	Luftkonditioneringen hos solariet har bytts ut
2024	Radonmätning har genomförts, med godkänt resultat
2024	Renovering av trädetaljer vid portar och fönster på markplan
2024	Byten av några nödbelysningar
2024	Uppgradering av nödtelefonerna i hissarna till 4G pga nedstängning av äldre mobilnät
2025	Rutin för att styrelsen varje halvår granskar fasaden och garaget, för att bevaka att inga fuktskador eller vatteninträningar finns som behöver åtgärdas
2025	Omfattande renovering av ventilationssystemen för restaurangerna som är hyresgäster, med möjlighet att balansera flödet på ett mer rättvist sätt.
2025	Inläggning av hålkälslist i hela garaget för att vatten inte ska samlas vid väggarna i garaget
2025	Undersökningar med grävning och inhyrd konsult för att bedöma de vatteninträningar i garaget som skett vid några få tillfällen.
2025	Utbyte av elektronik i hissarna i 5-an och 7-an, samt en del smärre justeringar i samtliga hissar.
2025	Beställning av 15 laddpunkter i garaget med kabeldragning till hela garaget, inklusive bidragsansökan till Naturvårdsverket, och offerter från 3 företag. Under året har installation av 12 punkter gjorts, resterande 3 installeras när det är klart var de behövs.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning
2026	Dammbindning/härdning av Betonggolvet i garage och ev. soprum
2029	Slätputs, omputsning 10 % av ytan, om så erfordras
2029	Byte av hisslinor, om så erfordras
2030	OVK- besiktning och injustering av ventilationen

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	203	84	155	206	284
Skuldsättning, kr/kvm	11 321	11 476	11 582	14 571	14 728
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 432	16 658	16 811	17 004	17 187
Räntekänslighet, %	18	19	21	0	0
Energikostnad, kr/kvm	180	207	176	230	177
Årsavgifter, kr/kvm	934	889	792	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	63	60	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	979	907	776	759
Nettoomsättning, tkr	5 256	5 038	4 667	3 994	3 907
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 204	-1 366	-1 227	-993	-468
Soliditet, %	63	63	63	63	63

*De historiska siffrorna är tagna från tidigare redovisningar.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på en övergång till K3-regelverk vilket har ökad icke likvidpåverkande avskrivningar som redan var den primära anledningen till det negativa resultatet

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 810 192 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	112 587 000	0	0	112 587 000
Underhållsfond, kr	1 495 541	0	1 046 414	2 541 955
S:a bundet eget kapital, kr	114 082 541	0	1 046 414	115 128 955
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 050 068	-1 366 036	-1 046 414	-13 462 518
Årets resultat, kr	-1 366 036	1 366 036	-1 204 392	-1 204 392
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 416 104	0	-2 250 806	-14 666 910
S:a eget kapital, kr	101 666 437	0	-1 204 392	100 462 045

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 235 000 kr samt ianspråktagande skett med 188 586 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 462 518
Årets resultat, kr	-1 204 392
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 666 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	478 708
Balanseras i ny räkning, kr	-15 423 202

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 256 371	5 038 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	453 699	0
Summa Rörelseintäkter		5 710 070	5 038 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 802 513	-2 929 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 826	-221 189
Personalkostnader	Not 6	-176 597	-181 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 037 844	-1 611 685
Summa Rörelsekostnader		-5 215 778	-4 943 610
Rörelseresultat		494 292	94 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 723	14 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 713 407	-1 475 370
Summa Finansiella poster		-1 698 684	-1 460 660
Resultat efter finansiella poster		-1 204 392	-1 366 036
Resultat före skatt		-1 204 392	-1 366 036
Årets resultat		-1 204 392	-1 366 036

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	158 170 620	160 208 466
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		324 535	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		158 495 156	160 208 466
Summa Anläggningstillgångar		158 495 156	160 208 466

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	27
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 774 591	1 794 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 941	100 178
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 858 532	1 894 468

Kassa och bank

Kassa och bank		331 455	327 209
<i>Summa Kassa och bank</i>		331 455	327 209
Summa Omsättningstillgångar		2 189 987	2 221 677

Summa Tillgångar		160 685 142	162 430 144
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	112 587 000	112 587 000
Fond för yttre underhåll	2 541 955	1 495 541
Summa Bundet eget kapital	115 128 955	114 082 541

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 462 518	-11 050 068
Årets resultat	-1 204 392	-1 366 036
Summa Ansamlad förlust	-14 666 910	-12 416 104

Summa Eget kapital

100 462 045 **101 666 437**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	43 560 750	14 098 750
Summa Långfristiga skulder		43 560 750	14 098 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 707 750	44 970 625
Leverantörsskulder		627 024	256 412
Skatteskulder		95 408	210 306
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	494 584	497 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	737 581	730 429
Summa Kortfristiga skulder		16 662 347	46 664 957

Summa Skulder

60 223 097 **60 763 707**

Summa Eget kapital och skulder

160 685 142 **162 430 144**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	494 292	94 624
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 037 844	1 611 685
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 037 844	1 611 685
Erhållen ränta	14 723	14 710
Erlagd ränta	-1 742 174	-1 505 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	804 685	215 788
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-280 325	189 486
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	285 832	259 026
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	5 508	448 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	810 192	664 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-324 533	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-324 533	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 875	-541 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 875	-541 000
Årets kassaflöde	-315 216	123 300
Likvida medel vid årets början	1 932 527	1 809 227
Likvida medel vid årets slut	1 617 311	1 932 527

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på stomme & grund	120 år.
Avskrivningstid på stamledningar värme:	80 år.
Avskrivningstid på stamledningar VA:	50 år.
Avskrivningstid på fasader:	40 år.
Avskrivningstid på fönster:	40 år.
Avskrivningstid på yttertak:	30 år.
Avskrivningstid på el:	50 år.
Avskrivningstid på balkong:	50 år.
Avskrivningstid på ventilation:	20 år.
Avskrivningstid på hiss:	40 år.
Avskrivningstid på styr & övervakning:	25 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år

klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 311 448	3 153 828
	Hyror lokaler	1 543 932	1 559 220
	Övriga primära intäkter	400 991	393 354
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 256 371	5 106 402
	Hysesbortfall	0	-68 168
	<i>Summa</i>	0	-68 168
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 256 371	5 038 234

I årsavgifter bostäder andelsfördelad ingår fastighetsel, värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	453 699	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	453 699	0

I övriga rörelseintäkter ingår momsåterbetalning avseende tidigare år.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-512 219	-329 246
	Reparationer	-137 142	-694 999
	Planerat underhåll	-478 708	-188 586
	Försäkringsskador	-88 537	0
	El	-292 587	-288 417
	Uppvärmning	-377 924	-536 503
	Vatten	-257 571	-242 496
	Sophämtning	-252 908	-266 116
	Fastighetsförsäkring	-77 907	-57 011
	Kabel-TV och bredband	-146 123	-128 381
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-175 338	-190 610
	Övriga driftkostnader	-5 547	-7 343
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 802 513	-2 929 709

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-110	-483
	Administrationskostnader	-118 903	-16 646
	Extern revision	-28 382	-19 327
	Konsultkostnader	-8 041	-34 000
	Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
	Föreningsverksamhet	-3 955	-9 375
	Övriga förvaltningskostnader	-33 662	-135 678
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-198 826	-221 189
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-142 300	-143 000
	Sociala avgifter	-34 297	-38 027
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-176 597	-181 027
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	467	561
	Ränteintäkter placeringar	6 042	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 214	14 149
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 723	14 710
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 711 437	-1 470 082
	Övriga räntekostnader	-1 970	-5 288
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 713 407	-1 475 370

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	161 168 500	161 168 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 218 500	17 218 500
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	178 387 000	178 387 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 178 534	-16 566 849
	Årets avskrivningar	-2 037 845	-1 611 685
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-20 216 379	-18 178 534
	<i>Utgående redovisat värde</i>	158 170 621	160 208 466
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 600 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 106 000	2 386 000
	<i>Summa</i>	156 706 000	139 786 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 000 000	66 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 285 857	1 605 318
	Övriga fordringar	488 734	188 945
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 774 591	1 794 263
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetalda räntekostnader	3 200	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 741	100 178
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	83 941	100 178

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,08%	2030-01-30	14 472 750	800 000
Stadshypotek AB	2,44%	2026-12-30	14 707 750	0
Stadshypotek AB	2,94%	2027-12-30	14 098 750	0
Stadshypotek AB	2,94%	2028-12-01	14 989 250	0
			58 268 500	800 000

Långfristig del	42 760 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 707 750
Kortfristig del	15 507 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	410 000	410 000
Momsskuld	84 584	87 185
<i>Summa Övriga skulder</i>	494 584	497 185

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	479 958	435 134
Upplupna räntekostnader	97 551	123 118
Övriga upplupna kostnader	160 072	172 177
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	737 581	730 429

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-25. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg, org.nr 769618-3859.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jägaren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 i Sundbyberg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

David Boros

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 16:14:26



Sara Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:29:14



Ulf Broman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:01:44



Ola Lindell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:38:06



Hans Stefan Jör Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 11:31:48



Peter Toresson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:08:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Jägaren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Toresson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:09:41



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.