

# Välkommen till årsredovisningen för Brf JAKTHERREN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RAMBERGSSTADEN 20:2	2009	Göteborg
RAMBERGSSTADEN 20:3	2009	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942-1943 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 1 556 kvm och 4 lokaler om 245 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 801 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sophie Sriyani Berg	Ordförande
Adis Imsirovic	Styrelseledamot
Tobias Åström	Styrelseledamot
Kristoffer Björklund	Suppleant

### Valberedning

Adis Imsirovic

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

### Utförda historiska underhåll

- 2016-2017 ● Renovering av trapphus
- 2017-2018 ● Markarbete
- 2019 ● Energideklaration  
Byte av utomhusbelysning för samtliga 8 ingångar
- 2021 ● Omläggning av tak  
Ventilation, byte av fläktar, OVK
- 2022 ● Byte till säkerhetsdörrar  
Underhållsspolning - Samtliga lägenheter och lokaler spolades  
Installation av 6 st laddstolpar
- 2023 ● Fasadtvätt  
Injustering av värme
- 2024 ● Byte av tvättmaskin på Lammelyckan 15 (Tvättmaskiner och torktumlare sågs över våren 2023 och det finns inget behov av byte då de är funktionsdugliga.)

### Planerade underhåll

- 2026 ● Delvis fasad-och fönsterbyte

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB  
Fastighetsskötsel Hagwalls Fastighetsservice AB  
Trappstäd StädBolaget i Göteborg AB

### Övrig verksamhetsinformation

Bakgrund till tvist med "Hagwalls Förvaltning & Fastighetsservice AB".

Föreningen anser inte att de skött sina åtaganden under en längre tid. Brister i leverans samt helt utebliven leverans har skapat irritation i föreningen, samt att styrelsen har fått utföra många av uppdragen som Hagwalls fakturerat för.

Styrelsen har i flera omgångar försökt nå Hagwalls, både via telefon, fysisk kontakt och e-post, men gensvaret har varit svalt-obefintligt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi kommer att höja avgiften under 2026 med 4%.

Ekonomin kan påverkas av hur konflikten med Hagwalls löser sig.

En jurist hjälper till under förhandlingarna med Hagwalls.

Just nu sker pågående förhandling med Hyresgästföreningen om hyresgästernas hyror efter årets åtgärder.

Styrelsen har granskat befintliga parkeringsavtal och kommunicerar med parkeringsbolag.

Vi har fortsatt tagit in offerter för fönsterrenovering . Och fönster har säkrats.

### Förändringar i avtal

Avtal med Hagwalls sades upp och bägge parter var överens om att Avtalet skulle sägas upp.

Avtal med Städbolaget sades upp och ett nytt beslut om att städa trapporna med ny part fattades.

### Övriga uppgifter

- En medlem orsakar att en större mängd vatten svämmar över i badrummet och vattnet rinner från dennes lägenheten ner till underliggande lägenhet. Vårt försäkringsbolag kopplas in och en leverantör till dem skickar ut en tekniker att undersöka om fuktskada upptäckts. Teknikern lämnar besked om att ingen fukt uppmätts.

- Vi utför en mer grundlig renovering av våra utemöbler.

- Föreningens hyresgäster har fått förbättringar i sina lägenheter; i två kök har fläktar installerats, en blandare och i en av hyreslägenheterna har en toalettring bytts två gånger.

- Luckan i tvättstugan på Enekullegatan har lagats.

- Ett flertalet medlemmar har sålt och flyttat ut och in. Under tiden för transport av tyngre möbler har väggar i två trappuppgångar repats .

- Föreningen har också flera bostadsrätter som hyrs ut i andra hand.

Detta är kännbart för föreningen och tidigare styrelse har fattat beslut om att endast förlänga ytterligare ett år, för en medlem som bröt mot beslutet. Medlem har inte själv återkommit i frågan utan styrelsen har kontaktat denne för att uppmärksamma hen för olovlig uthyrning. Medlem har då startat förhandling i syfte att förlänga sin uthyrningstid. Styrelsens allmänna uppfattning genom åren är 1 år betänketid enligt praxis.

- Föreningen har en "trädgårdsgrupp", vars syfte är att främja gemenskap i fastigheterna. Gruppen är tillgänglig för alla och en trädgårdsplan för allmänna aktiviteter utförs. Den frivilliga insatsen kan utföras av medlemmarna, medan den andra delen drivs av föreningens underleverantörer.

- Inköp av trädgårdsredskap för att underlätta för de frivilliga insatserna.

- Föreningen har bjudit på korvgrillning vid trädgårdsfest och traditionell städdag.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 877 203	1 908 691	1 798 859	1 719 887
Resultat efter fin. poster	144 224	148 976	88 442	92 393
Soliditet (%)	62	62	59	58
Yttre fond	1 691 510	1 637 317	1 335 995	1 078 173
Taxeringsvärde	24 711 000	28 528 000	28 528 000	28 528 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	997	997	957	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,6	69,3	70,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 798	6 884	7 946	8 032
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 028	5 094	5 880	5 944
Sparande / kvm totalyta, kr	378	414	350	371
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	30	33	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	125	116	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	55	63	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	210	212	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	2,39	1,61	-
Räntekänslighet (%)	6,82	6,90	8,30	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 877 223	-	-	12 877 223
Upplåtelseavgifter	3 367 576	-	-	3 367 576
Ack kostnad för nyupplåtelse	139 602			139 602
Fond, yttre underhåll	1 637 317	-63 167	117 360	1 691 510
Balanserat resultat	-2 263 038	212 143	-117 360	-2 168 255
Årets resultat	148 976	-148 976	144 224	144 224
<b>Eget kapital</b>	<b>15 768 054</b>	<b>0</b>	<b>144 224</b>	<b>15 912 278</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 050 895
Årets resultat	144 224
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 360
<b>Totalt</b>	<b>-2 024 031</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 024 031</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 877 203	1 908 691
Övriga rörelseintäkter	3	5 013	7 701
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 882 216</b>	<b>1 916 392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-755 030	-808 774
Övriga externa kostnader	9	-157 915	-127 944
Personalkostnader	10	-77 271	-77 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535 968	-532 819
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 526 184</b>	<b>-1 546 809</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>356 031</b>	<b>369 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 116	15 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-219 923	-236 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 807</b>	<b>-220 606</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>144 224</b>	<b>148 976</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>144 224</b>	<b>148 976</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	23 292 676	23 816 536
Maskiner och inventarier	13	101 883	113 991
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 394 558</b>	<b>23 930 526</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 394 558</b>	<b>23 930 526</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 072	10 601
Övriga fordringar	14	2 039 950	1 389 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 311	60 657
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 104 333</b>	<b>1 460 347</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 104 333</b>	<b>1 460 347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 498 891</b>	<b>25 390 873</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 105 197	16 105 197
Fond för yttre underhåll		1 691 510	1 637 317
Kapitaltillskott		139 602	139 602
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 936 309</b>	<b>17 882 116</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 168 255	-2 263 038
Årets resultat		144 224	148 976
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 024 031</b>	<b>-2 114 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 912 278</b>	<b>15 768 054</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	7 049 570
Övriga långfristiga skulder		27 000	45 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 000</b>	<b>7 094 570</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 055 070	2 120 120
Leverantörsskulder		71 215	51 519
Skatteskulder		110 582	108 692
Övriga kortfristiga skulder		78 596	21 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	244 150	226 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 559 613</b>	<b>2 528 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 498 891</b>	<b>25 390 873</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>356 031</b>	<b>369 583</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	535 968	532 819
	<b>891 999</b>	<b>902 402</b>
Erhållen ränta	8 116	15 823
Erlagd ränta	-214 454	-230 266
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>685 661</b>	<b>687 958</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 002	16 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 945	-22 346
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>782 608</b>	<b>681 655</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-50 520
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-50 520</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-114 620	-1 414 620
Depositioner	-18 000	18 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-132 620</b>	<b>-1 396 620</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>649 988</b>	<b>-765 484</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 334 054</b>	<b>2 099 538</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 984 042</b>	<b>1 334 054</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf JAKTHERREN är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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	4,00 - 4,79 %
Fasader	3,83 %
Stomme och grund	0,99 - 2,00 %
Fönster	5,00 %
Yttertak	5,00 - 6,38 %
EI	4,18 %
Dörrar & portar	1,67 %
Maskiner	8,33 %
Installationer	10,00 %

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 285 416	1 285 416
Hysesintäkter bostäder	289 544	274 926
Hysesintäkter lokaler	52 200	90 000
Hysesintäkter lokaler, moms	108 000	107 500
Hysesintäkter p-plats	38 161	45 700
Hysesintäkter p-plats, moms	17 827	26 912
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Bredband	50 400	50 400
Elintäkter laddstolpe moms	755	3 721
Övriga intäkter	0	150
Pantsättningsavgift	6 174	4 298
Överlåtelseavgift	16 464	1 313
Administrativ avgift	1 372	882
Andrahandsuthyrning	4 900	11 472
Öres- och kronutjämning	-10	1
<b>Summa</b>	<b>1 877 203</b>	<b>1 908 691</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	5 013	7 701
<b>Summa</b>	<b>5 013</b>	<b>7 701</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	56 690	67 356
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 172	16 352
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 578	0
Städning enligt avtal	23 830	18 138
Städning utöver avtal	22 560	13 688
Besiktningar	4 775	0
Brandskydd	0	7 430
Gårdkostnader	11 797	357
Gemensamma utrymmen	2 924	980
Snöröjning/sandning	7 654	14 969
Förbrukningsmaterial	758	200
<b>Summa</b>	<b>167 738</b>	<b>139 470</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	15 483
Tvättstuga	2 729	1 025
Dörrar och lås/porttele	0	1 578
VVS	0	3 833
Värmeanläggning/undercentral	0	3 219
Elinstallationer	0	2 433
Mark/gård/utemiljö	0	862
<b>Summa</b>	<b>2 729</b>	<b>28 433</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	63 167
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>63 167</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	54 420	54 553
Uppvärmning	205 104	225 264
Vatten	118 119	98 984
Sophämtning/renhållning	38 043	33 761
<b>Summa</b>	<b>415 686</b>	<b>412 563</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 322	32 579
Kabel-TV	19 249	19 075
Bredband	59 644	58 566
Fastighetsskatt	55 662	54 920
<b>Summa</b>	<b>168 877</b>	<b>165 140</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 999	738
Tele- och datakommunikation	914	664
Inkassokostnader	1 649	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 497
Revisionsarvoden extern revisor	41 386	19 462
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	1 266	4 137
Föreningskostnader	1 792	2 184
Förvaltningsarvode enl avtal	57 015	54 854
Överlåtelsekostnad	18 252	2 006
Pantsättningskostnad	6 953	4 300
Administration	2 901	4 048
Konsultkostnader	15 998	30 792
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Föreningsavgifter	720	0
<b>Summa</b>	<b>157 915</b>	<b>127 944</b>

Detta är första året som externt revisionsarvode har periodiserats.

Det ser ut som om kostnaden är dubbelt så hög, men det är en effekt av när ett konto periodiseras för första gången. Efterkommande år så kommer detta att ha rättat till sig.

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	58 800
Arbetsgivaravgifter	18 471	18 472
<b>Summa</b>	<b>77 271</b>	<b>77 272</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	219 923	236 299
Dröjsmålsränta	0	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	56
<b>Summa</b>	<b>219 923</b>	<b>236 429</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 826 517	28 826 517
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 826 517</b>	<b>28 826 517</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 009 981	-4 486 111
Årets avskrivning	-523 860	-523 870
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 533 841</b>	<b>-5 009 981</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>23 292 676</b>	<b>23 816 536</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 606 377</i>	<i>5 606 377</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 345 000	17 366 000
Taxeringsvärde mark	8 366 000	11 162 000
<b>Summa</b>	<b>24 711 000</b>	<b>28 528 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 708	90 188
Årets inköp	0	50 520
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 708</b>	<b>140 708</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 717	-17 768
Årets avskrivning	-12 108	-8 949
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 825</b>	<b>-26 717</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>101 883</b>	<b>113 991</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	55 908	55 035
Transaktionskonto	925 651	268 247
Borgo räntekonto	1 058 391	1 065 807
<b>Summa</b>	<b>2 039 950</b>	<b>1 389 089</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	223	5 070
Förutbet städ	0	2 943
Förutbet försäkr premier	32 538	31 364
Förutbet kabel-TV	4 872	4 873
Förutbet bredband	14 984	14 713
Upplupna intäkter	1 694	1 694
<b>Summa</b>	<b>54 311</b>	<b>60 657</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-01-23	3,91 %	251 250	287 750
Swedbank hypotek AB	2026-01-23	1,00 %	4 385 000	4 385 000
Swedbank hypotek AB	2026-01-23	3,91 %	2 413 320	2 470 440
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,70 %	2 005 500	2 026 500
<b>Summa</b>			<b>9 055 070</b>	<b>9 169 690</b>
Varav kortfristig del			9 055 070	2 120 120

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 481 970 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-2 349	0
Uppl kostn el	4 973	5 285
Uppl kostnad Värme	26 583	27 359
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	0
Uppl kostn räntor	26 592	21 123
Uppl kostn vatten	10 152	9 357
Uppl kostnad Sophämtning	3 055	2 797
Uppl kostnad arvoden	1 500	1 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	471	471
Förutbet hyror/avgifter	152 173	158 216
<b>Summa</b>	<b>244 150</b>	<b>226 108</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

13 500 000

2024-12-31

13 500 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften planeras att höjas med 4% under 2026. Föreningens tvist med Hagwalls är ännu ej löst. Hagwalls anser inte att de brustit i leverans, samt att avtalet sades upp för sent och vill därför att föreningen betalar samtliga de förfallna fakturorna. Juristens förslag är därför att gå vidare för att nå en kompromiss, genom att erbjuda ett förlikningserbjudande där föreningen betalar en del av beloppet mot att de släpper resterande krav. Styrelsen accepterar förslaget, men inget är beslutat ännu.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Göteborg

---

Sophie Sriyani Berg  
Ordförande

---

Adis Imsirovic  
Styrelseledamot

---

Tobias Åström  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 09:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 28.04.2026 08:49

**DOCUMENT ID:**

H1Quu0TT-g

**ENVELOPE ID:**

HymOuCTTZx-H1Quu0TT-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf JAKTHERREN, 769620-2691 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

c7ea8cc87da8847d1f7e79de941ac437c3c25a6cf173aaf  
d42f742a348e77465244d3786a081757cff31a6174e7e7  
392f1d68eccf12604512f76c4810ea4271f

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADIS IMSIROVIC adis@imsirdesign.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:58 28.04.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.115.185
2. TOBIAS KRISTOFFER ÅST RÖM tobias.k.astrom@gmail.co m	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:29 28.04.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.115.237
3. Sophie Louise Sriyani Ber g semarketing.sophie@gma il.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 13:23 28.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.116.111
4. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:24 04.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.201

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktherren 769620-2691

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktherren för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Jaktherren för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 09:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 28.04.2026 08:49

**DOCUMENT ID:**

r1W7dOCTaZx

**ENVELOPE ID:**

S1gXdOC6T-x-r1W7dOCTaZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse K3 Jaktherren.pdf

2 pages

**SHA-512:**

bf24cf9c992bc39366b228f28baf8ad4cb5253f71521d23

59026118feb8d099189e8049590efdb9b01d40e5c1ff01

1062bcf7c3eec481d569c8a8b00a04c5df

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	04.05.2026 09:25	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 09:18	Low	IP: 213.115.250.201

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed