



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jakten

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-29 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
Masthugget 6:19	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 161 bostadsrätter om totalt 11 383 kvm och 4 lokaler om 1 523 kvm.

Byggnadernas totalyta är 13 435 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Spets	Ordförande
Martin Gårdmark	Vice ordförande
Simon Fontana Oscarsson	Sekreterare
Dijan Vranjic	Ledamot
Eva Anita Blixt	Ledamot
Andreia Olaru	Suppleant
Renaud Marie Max Chauvet	Suppleant

Valberedning

Jennie Andersson
Mona Skafsgaard

Firmateckning

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

Revisorer

Hans Jonasson Extern revisor Frejs Revisorer AB
Gunilla Edmark Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2019** ● Dörrbyte, entréparti - Uppgångar 32, 34, 43/45
- 2019** ● Filterbyten - Alla fläktaggregat
- 2020** ● Entréplan, vilplan och trapphus - Total renovering
Säkerhetsdörrar inkl. låssystem till lägenheterna - Samtliga lägenheter
Byte av ventiler för vatten och värme
Byte av tryckhållningsautomation
- 2020-2021** ● OVK och Energideklaration
- 2022** ● Byte passagesystem
- 2024** ● Fasadrenovering: byte av trasigt tegel, förbättring av tegelfogar samt puts vid fasadsockeln
Byte elcentral, installation av solceller och övergång till IMD.
Avvattning: installation av utanpåliggande stuprör som ersatte de som tidigare låg inuti fastigheten
Balkongrenovering: Ersättning av befintliga balkonger med nya betongplattor och nya räcken samt tillbyggnad av balkonger, och nya balkonger
Takrenovering: renovering av takpannor och målning av takplåt.
- 2025** ● Upprättande av tre nya balkonger på lågdelen (Tredje Långgatan 39 samt Fjärde Långgatan 41)
Ny tvättmaskin i tvättstuga Tredje Långgatan 39
Byte av lina i hiss Tredje Långgatan 37

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Spolning - Dagvattenbrunnar
 - Spolning - Spillvattenledningar bottenplatta
 - Spolning - Spillvattenledningar underhållsspolning
 - Totalrenovering av hiss Tredje Långgatan 37
 - Totalrenovering av innergården inkl. dragning av nya ledningar för takvatten.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Renova
Bredband, TV, webbhotell, telefoni	SAPPA, Miss Hosting, Telia
Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetsskötsel	MBA Fastighetsservice
Fastighetsstädning	Sverige & Co
Förbrukningsel	EON
Hissar och hisslarm	HissTeknik
Hyresförhandlingar	Fastighetsägarna
Jourttjänst för EI och VVS	Göteborgs el- och rörjour
Klottersanering	Klotterjägarna
Mättjänst avtal el	Infometric
Nyckelsystem	Samuelsson & Partner
Serviceavtal för pumpar	Xylem
Störningsjour	Securitas
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Milou Garden
Underhållsplan	Sustend (Planima)
Värme och ventilation	Qsec

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Långgatornas samfällighetsförening, med en andel på 33.33%.

Samfälligheten förvaltar garage.

Föreningen är även med i Jakten och Skonaren samfällighetsförening med en andel på 47 %. Samfälligheten förvaltar ytan mellan de två bostadsrättsföreningarna Jakten och Skonaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Upptag av nya lån för renoveringsprojektet

Föreningen tog under 2025 upp 5 471 000 kr i nya lån för att finansiera det sista av renoveringsprojektet.

Förändringar i avtal

- Servicevtal gällande klottersanering ingicks med Klotterjägarna. Avtalet började gälla 1 december 2025.
- Avtalet med MBA gällande fastighetsskötsel sades upp och ny upphandling gjordes.

Övriga uppgifter

Renoveringsprojektet

Renoveringsprojektet som påbörjades 2024 är i slutskedet och förväntas slutföras under 2026.

Gemenskap

I juni arrangerade Jakten och Skonaren Samfällighetsförening en gårdsfest som gick av

stapeln på mellangården och i augusti arrangerade Jakten en egen, stor gårdsfest för att fira att nästan hela renoveringsprojektet då var klart. De boende bjöds på mat, dryck, spel, musik och quiz.

I december bjöd sedan Jakten och Skonaren Samfällighetsförening in till det traditionsenliga adventsmyset med glögg (och andra drycker), pepparkakor, julgodis och julmusik - denna gång hos Jakten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 230 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 212 443	9 636 768	9 775 950	9 385 637
Resultat efter fin. poster	-866 482	-2 848 704	-1 740 303	-1 795 974
Soliditet (%)	70	71	79	79
Yttre fond	9 246 927	7 801 648	6 273 492	4 957 115
Taxeringsvärde	334 200 000	380 200 000	380 200 000	380 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	683	643	629	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,0	71,1	67,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 768	5 271	3 267	3 313
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 599	4 202	2 605	2 741
Sparande / kvm totalyta, kr	181	62	138	158
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	47	29	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	83	88	79	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	34	29	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	168	138	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,04	2,72	-
Räntekänslighet (%)	8,45	8,20	5,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 374 452 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för verksamhetsåret 2025 förklaras av ökade räntekostnader på grund av nyupptagna lån för sista delen av renoveringsprojektet, ökade avskrivningar efter övergång till redovisningsprincip K3 samt hyresförluster för lokal på Andra Långgatan 32.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	78 724 197	-	-	78 724 197
Upplåtelseavgifter	67 513 820	-	-	67 513 820
Fond, yttre underhåll	7 801 648	-154 721	1 600 000	9 246 927
Kapitaltillskott	8 075 178	-	-	8 075 178
Balanserat resultat	-8 742 720	-2 693 983	-1 600 000	-13 036 703
Årets resultat	-2 848 704	2 848 704	-866 482	-866 482
Eget kapital	150 523 419	0	-866 482	149 656 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 436 703
Årets resultat	-866 482
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 600 000
Totalt	-13 903 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	183 049
Balanseras i ny räkning	-13 720 136

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 212 443	9 636 768
Övriga rörelseintäkter	3	706 312	50 397
Summa rörelseintäkter		10 918 755	9 687 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 068 917	-5 497 268
Övriga externa kostnader	9	-534 467	-1 815 985
Personalkostnader	10	-413 679	-377 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 109 995	-3 527 796
Summa rörelsekostnader		-10 127 059	-11 218 588
RÖRELSERESULTAT		791 696	-1 531 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 177	75 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 687 355	-1 392 317
Summa finansiella poster		-1 658 178	-1 317 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-866 482	-2 848 704
ÅRETS RESULTAT		-866 482	-2 848 704

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	158 815 464	161 913 651
Maskiner och inventarier	13	1 959	13 767
Pågående projekt	14	48 189 877	43 156 931
Summa materiella anläggningstillgångar		207 007 300	205 084 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 095 000	1 095 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 095 000	1 095 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		208 102 300	206 179 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 277	190 873
Övriga fordringar	16	5 866 973	5 186 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	256 155	184 505
Summa kortfristiga fordringar		6 199 405	5 562 374
Kassa och bank			
Kassa och bank		69 453	407 682
Summa kassa och bank		69 453	407 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 268 857	5 970 056
SUMMA TILLGÅNGAR		214 371 157	212 149 405

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 313 195	154 313 195
Fond för yttre underhåll		9 246 927	7 801 648
Summa bundet eget kapital		163 560 122	162 114 843
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 036 703	-8 742 720
Årets resultat		-866 482	-2 848 704
Summa ansamlad förlust		-13 903 185	-11 591 424
SUMMA EGET KAPITAL		149 656 937	150 523 419
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	61 781 243	56 453 371
Leverantörsskulder		429 970	2 802 459
Skatteskulder		904 180	911 230
Övriga kortfristiga skulder		58 000	111 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 540 826	1 347 700
Summa kortfristiga skulder		64 714 220	61 625 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 371 157	212 149 405

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	791 696	-1 531 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 109 995	3 527 796
	3 901 692	1 996 373
Erhållen ränta	29 177	75 036
Erlagd ränta	-1 644 769	-1 367 946
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 286 099	703 463
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	183 427	334 264
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 282 224	1 606 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 303	2 644 371
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 032 946	-41 209 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 032 946	-41 209 600
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	8 075 178
Upptagna lån	5 471 000	21 707 346
Amortering av lån	-143 128	-250 474
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 327 872	29 532 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	482 229	-9 033 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 889 468	13 922 646
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 371 696	4 889 468

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jakten 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, el, fondavsättningar, 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:

Fasader	4,76 %
Byggnad	3,84 - 5,00 %
Dörrar & portar	2,78 %
Ventilation	6,23 %
Stamledningar Värme	4,76 %
Stomme och grund	1,24 - 6,60 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 912 588	6 878 709
Balkongavgift	31 360	4 740
Samfällighetsavgift, ej moms	0	100 000
Hysesintäkter bostäder	892 224	837 978
Hysesintäkter lokaler	902 748	455 404
Hysesintäkter lokaler, moms	576 936	1 077 085
Hysesintäkter p-plats	16 500	16 500
Hysesintäkter förråd	6 228	4 128
Deb. fastighetsskatt	31 598	53 556
Deb. fastighetsskatt, moms	0	24 178
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-40 000
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	5 140
Vatten, moms	8 676	8 676
El, moms	587 640	0
Uppvärmning, moms	0	22 400
Avfallshantering	4 800	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	17 160	14 050
Övernattnings-/gästlägenhet	83 250	74 250
Dröjsmålsränta	1 037	4 764
Pantsättningsavgift	28 812	26 310
Överlåtelseavgift	42 371	22 568
Administrativ avgift	7 791	3 724
Andrahandsuthyrning	60 724	42 608
Öres- och kronutjämnings	-0	-0
Summa	10 212 443	9 636 768

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	107 272	8 466
Försäkringsersättning	0	28 925
Återbäring försäkringsbolag	23 324	13 006
Återvunnen moms	575 716	0
Summa	706 312	50 397

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	193 228	178 762
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 912	54 277
Fastighetsskötsel gård enl avtal	47 205	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 918	7 061
Städning enligt avtal	244 690	222 761
Städning utöver avtal	6 970	0
Hissbesiktning	9 250	9 008
Brandskydd	38 608	34 554
Myndighetstillsyn	6 727	16 735
Gårdkostnader	5 295	5 403
Gemensamma utrymmen	23 471	0
Snöröjning/sandning	11 829	15 744
Serviceavtal	108 987	61 355
Serviceavtal, hissar	14 228	0
Förbrukningsmaterial	45 735	30 902
Summa	790 053	636 563

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 629	0
Hyseslägenheter	206 158	6 287
Bostadsrättslägenheter	0	1 391
Hyseslokaler	28 067	0
Tvättstuga	33 800	128 839
Trapphus/port/entr	1 841	0
Dörrar och lås/porttele	78 817	98 714
VVS	86 053	118 225
Värmeanläggning/undercentral	22 382	12 394
Ventilation	59 772	29 673
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 317	2 905
Hissar	150 200	137 620
Fönster	5 237	3 080
Vattenskada	65 668	601 544
Skador/klotter/skadegörelse	76 567	40 455
Summa	841 507	1 181 127

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	109 651	154 721
Tvättstuga	60 515	0
Fönster	12 883	0
Summa	183 049	154 721

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	929 379	627 862
Uppvärmning	1 120 007	1 181 687
Vatten	502 422	450 717
Sophämtning/renhållning	508 186	282 032
Grovsopor	111 529	0
Summa	3 171 523	2 542 299

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	243 338	219 973
Markhyra/väavgift/avgälder	0	52 895
Kabel-TV	54 283	88 443
Bredband	168 433	125 148
Samfällighetsavgifter	161 651	47 000
Fastighetsskatt	455 080	449 100
Summa	1 082 785	982 559

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	19 680	17 329
Juridiska åtgärder	31 386	53 920
Inkassokostnader	11 420	12 672
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	1 562 465
Befarade förluster	0	-283 030
Revisionsarvoden extern revisor	59 806	49 875
Revisionsarvoden internrevisor	0	10 000
Styrelseomkostnader	7 157	5 401
Fritids och trivselkostnader	2 431	357
Föreningskostnader	13 173	14 243
Förvaltningsarvode enl avtal	183 349	189 968
Överlåtelsekostnad	52 932	34 584
Pantsättningskostnad	43 679	30 543
Övriga förvaltningsarvoden	0	26 414
Korttidsinventarier	9 927	0
Administration	39 181	13 794
Konsultkostnader	46 719	66 978
Bostadsrätterna Sverige	9 230	0
Föreningsavgifter	4 395	10 473
Summa	534 467	1 815 985

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	314 000	286 500
Arbetsgivaravgifter	99 679	91 039
Summa	413 679	377 539

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 686 257	1 391 259
Dröjsmålsränta	1 074	1 058
Övriga räntekostnader	24	0
Summa	1 687 355	1 392 317

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 059 288	195 059 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 059 288	195 059 288
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 145 637	-29 629 649
Årets avskrivning	-3 098 187	-3 515 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 243 824	-33 145 637
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 815 464	161 913 651
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 761 718</i>	<i>33 761 718</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	165 400 000	152 400 000
Taxeringsvärde mark	168 800 000	227 800 000
Summa	334 200 000	380 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	397 441	397 441
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	397 441	397 441
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-383 675	-371 867
Årets avskrivning	-11 808	-11 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-395 483	-383 675
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 959	13 767

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	43 156 931	1 947 331
Anskaffningar under året	5 032 946	41 209 600
Färdigställt under året	0	0
Summa pågående arbeten	48 189 877	43 156 931

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Lägenhet 4122	1 095 000	1 095 000
Summa	1 095 000	1 095 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	476 148	529 818
Momsavräkning	88 581	163 773
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 619
Transaktionskonto	4 244 635	4 467 451
Borgo räntekonto	1 057 608	14 335
Summa	5 866 973	5 186 996

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	37 273	22 425
Förutbet försäkr premier	103 994	97 745
Förutbet kabel-TV	13 739	13 770
Förutbet bredband	42 021	42 771
Upplupna intäkter	59 128	7 794
Summa	256 155	184 505

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	Löst	-	-	12 248 578
Nordea	Löst	-	-	10 759 268
Nordea	2026-07-15	2,27 %	11 845 525	11 845 525
Nordea	Löst	-	-	4 000 000
Nordea	Löst	-	-	4 700 000
Nordea	2026-12-23	2,61 %	3 700 000	3 700 000
Nordea	2026-11-30	2,23 %	3 700 000	3 700 000
Nordea	2026-10-01	2,51 %	5 500 000	5 500 000
Nordea	2026-06-24	2,23 %	12 759 268	-
Nordea	2026-07-29	2,33 %	12 171 000	-
Nordea	2026-09-22	2,24 %	12 105 450	-
Summa			61 781 243	56 453 371
Varav kortfristig del			61 781 243	56 453 371

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 065 603 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 314	96 826
Uppl kostn el	93 535	80 295
Uppl kostnad Värme	155 962	143 723
Uppl kostn räntor	214 798	172 212
Uppl kostn vatten	43 327	43 457
Uppl kostnad Sophämtning	172 564	7 498
Uppl kostnad arvoden	31 500	14 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 897	4 399
Förutbet hyror/avgifter	791 929	785 290
Summa	1 540 826	1 347 700

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	103 300 000	103 300 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny leverantör av fastighetsskötsel, företaget BoAkt, fr o m 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Göteborg

Dijan Vranjic
Ledamot

Eva Anita Blixt
Ledamot

Johanna Spets
Ordförande

Martin Gårdmark
Vice ordförande

Simon Fontana Oscarsson
Sekreterare

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

Gunilla Edmark
Internrevisor

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 15:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 15:49

DOCUMENT ID:

rk0gJn7aZe

ENVELOPE ID:

B1Ag127aZl-rk0gJn7aZe

DOCUMENT NAME:

Brf Jakten, 769606-4794 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

6966455d285f024c07732efb48faf612d5c9478f23c6a2183bcea93cdf7c7f3e9a05f6d87dfcbc825a267229f9c917ef44026f6b6f3330af96c304df96445e0f

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. MARTIN GÅRDMARK martin@jakten.nu	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:14 21.04.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 116.86.138.8
2. JOHANNA SPETS johanna@jakten.nu	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:40 21.04.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.31
3. EVA ANITA BLIXT anita@jakten.nu	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:16 21.04.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.124
4. DIJAN VRANJIC dijan@jakten.nu	 Signed Authenticated	22.04.2026 19:17 22.04.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.25
5. SIMON FONTANA OSCAR SSON simon@jakten.nu	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:42 20.04.2026 23:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.13
6. Gunilla Marianne Edmark gunilla.edmark@bahnhof.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 15:11 26.04.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.39
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 15:16 26.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.221

* 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 Brf Jakten

Org.nr 769606-4794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakten för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 på fel, 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 fel, 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Gunilla Edmark
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 15:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 15:49

DOCUMENT ID:

rJCx1n7p-x

ENVELOPE ID:

HyxAxy3QT-e-rJCx1n7p-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Jakten.pdf

4 pages

SHA-512:

bea8bd932ac14c87764c2252aa05ee75266e6a56233dd
9c71bceea7d6f232f8fb4ae1b994809a9cc344ba3efa9fc
cd7f0c056ff44e2554372be478e3dbf182b1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunilla Marianne Edmark gunilla.edmark@bahnhof.se	Signed Authenticated	26.04.2026 15:10 26.04.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.39
2. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	26.04.2026 15:16 26.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.221

* 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

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

 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