



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Jakten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</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

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 2019-04-17 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 6:19	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus

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 13435 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johanna Spets	Ordförande
Dennis Eriksson	Vice ordförande
Hans Jonasson	Huvudansvarig revisor
Andreia Olaru	Styrelseledamot
Cecilia Li	Styrelseledamot
Dijan Vranjic	Styrelseledamot

### Valberedning

Mona Skafsgaard  
Jennie Andersson

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen- av minst två (2) ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Gunilla Edmark Internrevisor  
Hans Jonasson Extern revisor Frejs Revisorer

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en 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

## Avtal med leverantörer

Värme och ventilation	Qsec
Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsförteckning	SBC
Serviceavtal för pumpar	Xylem
Fastighetsskötsel	MBA Fastighetservice
Fastighetsstädning	Sverige & Co
Underhållsplan	Sustend (Planima)
Förbrukningsel	EON
Hysesförhandlingar	Fastighetsägarna
Bredband, TV, webbhotell, telefoni	Riksnät/Telia, SAPPÄ, Miss Hosting, Telia
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Milou Garden
Hisslarm	HissTeknik, SOS Alarm
Störningsjour	Securitas
Jourtjänst för EI och VVS	Göteborgs el- och rörjour
Hissar	HissTeknik
Nyckelsystem	Samuelsson & Partner

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Långgatornas samfällighetsförening, med en andel på 33.33% och samfälligheten förvaltar garage. Föreningen är även medlem i Jakten och Skonarens samfällighetsförening, med en andel på 47%, och samfälligheten förvaltar där ytan mellan de två bostadsrättsföreningarna Jakten och Skonaren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Månadsavgiften höjdes med 5 % fr o m den 1 februari.

Föreningen sålde en hyresrätt.

Föreningen ansökte om och fick beviljat elstöd med 124 540 kr.

I stället för att göra stora amorteringar har föreningen medvetet behållit pengarna från de senaste försäljningarna av hyreslägenheter med avsikt att använda dessa till kostnader i renoveringsprojektet, i stället för att ta upp nya lån på detta belopp. Under tiden vi har väntat på att renoveringsprojektet skulle dra i gång placerade föreningen i två omgångar 6 miljoner SEK på ett fasträntekonto där pengarna var låsta i tre månader.

### Förändringar i avtal

Föreningen sade upp avtalet med Riksnet/Telia och tecknade i stället ett avtal med SAPPÄ där både TV och bredband ingår. Detta avtal började gälla 2023-12-01.

Omförhandling av avtalet för fastighetsskötsel då förutsättningar och uppgifter hade förändrats sedan avtalet ingicks.

Föreningen ingick den 1 december ett sophanteringsavtal med grannföreningen Brf Skonaren på Masthugget som innebär att vi nu är medlem i deras sophanteringssystem.

### Övriga uppgifter

Projektering och upphandling av entreprenad för renoveringsprojektet utfördes under året. Utbald entreprenör blev PSAB. Entreprenaden påbörjades i december 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 230 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 231 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 775 950	9 385 637	9 079 537	9 155 507
Resultat efter fin. poster	-1 740 303	-1 795 974	-1 344 324	-2 989 404
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	6 273 492	4 957 115	3 664 040	4 032 271
Taxeringsvärde	380 200 000	380 200 000	343 040 225	343 040 225
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	629	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 267	3 313	3 276	3 306
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 605	2 741	2 718	2 729
Sparande per kvm totalyta, kr	138	158	184	184
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	34	30	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	76	95	67
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	28	31	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	138	138	156	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet för verksamhetsåret 2023 förklaras av ökade räntekostnader, ökade avskrivningar efter övergång till redovisningsprincip K3, renovering av hyreslägenheter samt kostnader för renoveringsprojektet, utan att nya lån har tagits.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	78 339 274	-	384 923	78 724 197
Upplåtelseavgifter	65 083 743	-	2 430 077	67 513 820
Fond, yttre underhåll	4 957 115	-283 623	1 600 000	6 273 492
Balanserat resultat	-2 361 910	-1 512 351	-1 600 000	-5 474 261
Årets resultat	-1 795 974	1 795 974	-1 740 303	-1 740 303
<b>Eget kapital</b>	<b>144 222 248</b>	<b>0</b>	<b>1 074 697</b>	<b>145 296 945</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 874 261
Årets resultat	-1 740 303
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 600 000
<b>Totalt</b>	<b>-7 214 564</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	71 844
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 142 720</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 775 950	9 385 637
Övriga rörelseintäkter	3	156 715	2 040 515
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 932 665</b>	<b>11 426 151</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 170 453	-8 504 950
Övriga externa kostnader	9	-817 345	-491 304
Personalkostnader	10	-341 542	-439 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 527 796	-3 535 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 857 136</b>	<b>-12 970 668</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-924 471</b>	<b>-1 544 517</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		139 707	5 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-955 539	-257 346
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-815 832</b>	<b>-251 457</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 740 303</b>	<b>-1 795 974</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 740 303</b>	<b>-1 795 974</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	165 429 639	168 945 627
Maskiner och inventarier	13	25 575	37 383
Pågående projekt	14	1 947 331	1 026 287
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 402 545</b>	<b>170 009 297</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 095 000	1 095 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 095 000</b>	<b>1 095 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>168 497 545</b>	<b>171 104 297</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		808 488	415 406
Övriga fordringar	16	6 691 650	8 321 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	139 907	156 292
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 640 045</b>	<b>8 892 811</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 697 454	2 333 954
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 697 454</b>	<b>2 333 954</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 337 499</b>	<b>11 226 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 835 044</b>	<b>182 331 063</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		146 238 017	143 423 017
Fond för yttre underhåll		6 273 492	4 957 115
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 511 509</b>	<b>148 380 132</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 474 261	-2 361 910
Årets resultat		-1 740 303	-1 795 974
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 214 564</b>	<b>-4 157 884</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>145 296 945</b>	<b>144 222 248</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	34 996 499	35 139 627
Leverantörsskulder		1 169 076	624 064
Skatteskulder		912 360	868 676
Övriga kortfristiga skulder		182 661	131 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 277 503	1 344 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 538 099</b>	<b>38 108 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 835 044</b>	<b>182 331 063</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-924 471</b>	<b>-1 544 517</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 527 796	3 535 176
Erhållen ränta	139 707	5 889
Erlagd ränta	-866 347	-201 738
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 876 685</b>	<b>1 794 810</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 222	-494 974
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	483 220	397 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 378 127</b>	<b>1 697 796</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-921 044	-1 907 241
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-921 044</b>	<b>-1 907 241</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 815 000	0
Amortering av lån	-143 128	-143 128
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 671 872</b>	<b>-143 128</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>4 128 955</b>	<b>-352 573</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 793 691</b>	<b>10 146 264</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>13 922 646</b>	<b>9 793 691</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Jakten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,24 - 9,05 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 740 583	6 425 144
Samfällighetsavgift, ej moms	150 000	350 000
Hysesintäkter bostäder	801 529	814 505
Hysesintäkter lokaler	360 204	402 013
Hysesintäkter lokaler, moms	1 352 556	1 141 676
Hysesintäkter p-plats	16 500	16 500
Hysesintäkter förråd	4 128	3 252
Deb. fastighetsskatt	48 876	0
Deb. fastighetsskatt, moms	41 448	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 742
Vatten	0	27 200
Vatten, moms	8 676	17 350
El	0	42 682
Uppvärmning, moms	38 400	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	10 717	0
Övernattnings-/gästlägenhet	93 600	60 000
Dröjsmålsränta	2 312	0
Pantsättningsavgift	20 475	52 648
Överlåtelseavgift	23 529	0
Andrahandsuthyrning	48 484	34 421
Vidarefakturerade kostnader	13 934	0
Öres- och kronutjämning	-1	-12
<b>Summa</b>	<b>9 775 950</b>	<b>9 385 637</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	2 433	36 196
Elstöd	124 540	0
Övriga intäkter	10 375	11 444
Försäkringsersättning	0	1 974 670
Återbäring försäkringsbolag	19 367	18 205
<b>Summa</b>	<b>156 715</b>	<b>2 040 515</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	202 635	408 658
Fastighetsskötsel utöver avtal	108 023	178 882
Fastighetsskötsel gård enl avtal	45 938	48 142
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 328
Larm och bevakning	-2 433	9 578
Städning enligt avtal	206 584	240 488
Städning utöver avtal	1 013	22 721
Hissbesiktning	8 425	7 797
Brandskydd	22 561	92 972
Myndighetstillsyn	1 322	0
Gårdkostnader	19 959	18 852
Gemensamma utrymmen	5 992	16 438
Sophantering	72 912	3 377
Snöröjning/sandning	16 752	12 552
Serviceavtal	78 704	70 649
Fordon	1 036	2 241
Förbrukningsmaterial	27 195	96 091
<b>Summa</b>	<b>816 617</b>	<b>1 230 766</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	19 903
Installationer	16 250	0
Hyseslägenheter	911 394	13 075
Bostadsrättslägenheter	0	194 021
Hyseslokaler	0	32 859
Tvättstuga	98 693	38 167
Trapphus/port/entr	3 388	52 729
Källarutrymmen	0	12 971
Sophantering/återvinning	982	0
Dörrar och lås/porttele	93 410	67 337
Övriga gemensamma utrymmen	1 975	19 433
VVS	279 491	286 073
Värmeanläggning/undercentral	0	23 860
Ventilation	133 732	37 928
Elinstallationer	14 722	19 840
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 485
Hissar	183 127	127 237
Tak	0	0
Mark/gård/utemiljö	16 692	0
Garage/parkering	1 958	0
Vattenskada	227 141	1 049 936
Skador/klotter/skadegörelse	46 642	1 913 117
Temp. rep und eller projekt	-2 528	0
<b>Summa</b>	<b>2 027 069</b>	<b>3 911 970</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	83 129
Tvättstuga	0	61 994
VVS	0	138 499
Elinstallationer	71 844	0
<b>Summa</b>	<b>71 844</b>	<b>283 623</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	395 416	437 314
Uppvärmning	1 061 527	977 385
Vatten	391 433	355 207
Sophämtning/renhållning	452 278	404 583
Grovsopor	651	0
<b>Summa</b>	<b>2 301 306</b>	<b>2 174 488</b>



### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	194 275	176 766
Kabel-TV	139 376	123 252
Bredband	110 836	121 243
Samfällighetsavgifter	47 000	47 000
Fastighetsskatt	462 130	450 230
Korr. fastighetsskatt	0	-14 388
<b>Summa</b>	<b>953 617</b>	<b>904 103</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	11 164	6 269
Inkassokostnader	8 214	10 962
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Befarade förluster	283 030	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 164	38 271
Styrelseomkostnader	625	0
Fritids och trivselkostnader	2 197	0
Föreningskostnader	29 047	61 567
Förvaltningsarvode enl avtal	192 643	187 281
Överlåtelsekostnad	22 320	0
Pantsättningskostnad	19 951	0
Övriga förvaltningsarvoden	14 307	0
Korttidsinventarier	0	20 447
Administration	69 508	94 996
Konsultkostnader	103 920	53 798
Bostadsrätterna Sverige	9 230	9 230
Föreningsavgifter	6 026	8 483
<b>Summa</b>	<b>817 345</b>	<b>491 304</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	251 500	333 200
Revisionsarvode arvoderad	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	80 042	96 039
<b>Summa</b>	<b>341 542</b>	<b>439 239</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	954 934	257 344
Kostnadsränta skatter och avgifter	605	2
<b>Summa</b>	<b>955 539</b>	<b>257 346</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	195 059 288	193 784 998
Årets inköp	0	1 274 291
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>195 059 288</b>	<b>195 059 288</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 113 661	-22 610 526
Årets avskrivning	-3 515 988	-3 503 135
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 629 649</b>	<b>-26 113 661</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>165 429 639</b>	<b>168 945 627</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 761 718</i>	<i>33 761 718</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	152 400 000	152 400 000
Taxeringsvärde mark	227 800 000	227 800 000
<b>Summa</b>	<b>380 200 000</b>	<b>380 200 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	397 441	397 441
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>397 441</b>	<b>397 441</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-360 059	-328 018
Avskrivningar	-11 808	-32 040
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-371 867</b>	<b>-360 059</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 575</b>	<b>37 383</b>

### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 026 287	393 337
Anskaffningar under året	921 044	1 907 241
Färdigställt under året	0	-1 274 291
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 947 331</b>	<b>1 026 287</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	1 095 000	1 095 000
<b>Summa</b>	<b>1 095 000</b>	<b>1 095 000</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	463 562	859 864
Klientmedel	0	6 405 311
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	463	1 513
Övriga kortfristiga fordringar	2 433	0
Transaktionskonto	5 157 234	0
Borgo räntekonto	1 067 958	1 054 426
<b>Summa</b>	<b>6 691 650</b>	<b>8 321 113</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	7 171	44 471
Förutbet försäkr premier	83 137	77 886
Förutbet kabel-TV	49 599	33 935
<b>Summa</b>	<b>139 907</b>	<b>156 292</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2024-09-20	4,54 %	12 391 706	12 534 834
Nordea	2024-06-24	4,50 %	10 759 268	10 759 268
Nordea	2024-07-15	4,51 %	11 845 525	11 845 525
<b>Summa</b>			<b>34 996 499</b>	<b>35 139 627</b>
Varav kortfristig del			34 996 499	35 139 627

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 280 859 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.

<b>NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	98 234	183 065
Uppl kostnad Städning entrepr	18 496	0
Uppl kostn el	19 988	98 060
Uppl kostnad Värme	157 802	157 355
Uppl kostn räntor	147 841	58 649
Uppl kostn vatten	33 310	31 719
Uppl kostnad Sophämtning	0	17 171
Förutbet hyror/avgifter	801 832	798 921
<b>Summa</b>	<b>1 277 503</b>	<b>1 344 941</b>

<b>NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

### **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 2 % fr o m 2024-04-01.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Andreia Olaru  
Styrelseledamot

---

Cecilia Li  
Styrelseledamot

---

Dennis Eriksson  
Vice ordförande

---

Dijan Vranjic  
Styrelseledamot

---

Johanna Spets  
Ordförande

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

---

Gunilla Edmark  
Internrevisor

---

Frejs Revisorer  
Hans Jonasson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 11:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 16:53

DOCUMENT ID:

SkV-gBK-R

ENVELOPE ID:

H17WxHFZC-SkV-gBK-R

DOCUMENT NAME:

Brf Jakten, 769606-4794 - Årsredovisning 2023.pdf

21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENNIS ERIKSSON dennis@jakten.nu	Signed Authenticated	26.04.2024 17:10 26.04.2024 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/05) IP: 94.234.96.70
2. JOHANNA SPETS johanna@jakten.nu	Signed Authenticated	26.04.2024 17:13 26.04.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/14) IP: 213.204.198.147
3. CECILIA LI cecilia@jakten.nu	Signed Authenticated	26.04.2024 17:16 26.04.2024 17:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/18) IP: 188.150.60.157
4. DIJAN VRANJIC dijan@jakten.nu	Signed Authenticated	26.04.2024 23:17 26.04.2024 23:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/22) IP: 213.204.198.41
5. Andreia Olaru andrea_olaru@yahoo.com	Signed Authenticated	27.04.2024 10:59 27.04.2024 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/25) IP: 213.204.198.187
6. Gunilla Marianne Edmark gunilla.edmark@bahnhof.se	Signed Authenticated	27.04.2024 13:17 27.04.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/19) IP: 213.204.198.92
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	28.04.2024 11:22 28.04.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) 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.

## 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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Göteborg den

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

Gunilla Edmark  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 11:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 16:53

DOCUMENT ID:

BJZEWxSKb0

ENVELOPE ID:

HJgXberYW0-BJZEWxSKb0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023\_ Brf Jakten.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Gunilla Marianne Edmark</b> gunilla.edmark@bahnhof.se	Signed Authenticated	27.04.2024 13:14 27.04.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/19) IP: 213.204.198.92
<b>2. HANS JONASSON</b> hjn@frejs.se	Signed Authenticated	28.04.2024 11:21 28.04.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) 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.

## 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