

# 2024

## Årsredovisning

### Brf Jakten



**CASTOR**  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning.

Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

**Brf Jakten**

785000-1434

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Jakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Brynäs 66:15 och 66:17, bebyggdes 1950. Föreningen registrerades 1949-05-30 och den ekonomiska planen är registrerad 1954-04-05. Fastigheten är belägen på Fjärde Tvärgatan 58-60 och Gullregngatan 7 i Gävle i Gävle kommun. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 84 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 13 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 19 garage och 18 parkeringsplatser. Föreningen har även en samlingslokal som kan hyras av medlemmarna. Föreningens mark innehas med äganderätt, men föreningen arrenderar även mark av Gävle Kommun.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 4 st  | 1 rum och kokvrå, |
| 21 st | 1 rum och kök,    |
| 47 st | 2 rum och kök,    |
| 12 st | 3 rum och kök     |

Total bostadsyta: 4 566 kvm

Total lokalyta: 1 015 kvm

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har skötts av JT Fastighetsservice AB och lokalvården har utförts av Städtjänst AB.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan via Planima som sträcker från 2025 till 2094.

| <b>Utförda underhållsåtgärder</b>                                                                                                                                                                            | <b>År</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Relining                                                                                                                                                                                                     | 2024      |
| OVK                                                                                                                                                                                                          | 2022      |
| Renovering av lokal                                                                                                                                                                                          | 2020      |
| Renovering av el i lokaler i källare                                                                                                                                                                         | 2020      |
| Installation av temperaturmätning i lägenheterna samt<br>injustering av värmesystemet                                                                                                                        | 2019      |
| Målning källare                                                                                                                                                                                              | 2018      |
| Nytt låssystem med porttelefoni och taggar                                                                                                                                                                   | 2018      |
| Byte avfuktare i tvättstugan                                                                                                                                                                                 | 2017      |
| Byte armaturer i källare och på vindar                                                                                                                                                                       | 2017      |
| Filmning av avloppsstammar                                                                                                                                                                                   | 2016      |
| Byte torktumlare                                                                                                                                                                                             | 2016      |
| Besiktning av värmesystemet med tillhörande åtgärder                                                                                                                                                         | 2014      |
| Ombyggnad tvättstugor                                                                                                                                                                                        | 2014      |
| Byte motorvärmcentraler i garage samt på stolpar                                                                                                                                                             | 2013      |
| Byte garageportar                                                                                                                                                                                            | 2012      |
| Enhetsmätning av el och byte av fönster i samtliga lägenheter                                                                                                                                                | 2011      |
| Byte av yttertak, målning av fasader och trapphus, byte av entré-<br>och lägenhetsdörrar, renovering av balkongplattor, byte av balkong-<br>skärmar samt uppförande av nytt sophus med utrymme för sortering | 2006      |
| Cykelgarage                                                                                                                                                                                                  | 2005      |
| Uppförande av grillplats                                                                                                                                                                                     | 2004      |
| Renovering av resterande va-stammar och badrum samt byte av<br>kulvert mellan byggnaderna                                                                                                                    | 2003      |
| Renovering av en va-stam i samband med vattenskada i 58 A och B                                                                                                                                              | 2002      |
| Installation av bredband                                                                                                                                                                                     | 2001      |
| Renovering av en va-stam i samband med vattenskada i 7 D                                                                                                                                                     | 2000      |
| Uppförande av sophus                                                                                                                                                                                         | 1998      |
| Renovering av balkonger                                                                                                                                                                                      | 1996      |
| Utbyte av elinstallationer i samtliga lägenheter och trapphus                                                                                                                                                | 1994      |
| Byte av ytterfönster                                                                                                                                                                                         | 1994      |
| Installation av kabel-tv                                                                                                                                                                                     | 1988      |
| Byggt garage                                                                                                                                                                                                 | 1987      |

### **Beskattnings**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen utfört löpande underhåll för 119 tkr och periodiskt underhåll för 1 397 tkr. Det periodiska underhållet avser till största del relining.

Föreningen har höjt avgiften med 5 % fr.o.m. 1 apr 2024 och har beslutat om en till höjning med 3 % fr.o.m 1 apr 2025.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 och vid räkenskapsårets slut 103.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-10 haft följande sammansättning:

|             |                    |                             |
|-------------|--------------------|-----------------------------|
| Ordinarie   | Stellan Nilsson    | ledamot, ordförande         |
|             | Anna Abrahamsson   | ledamot                     |
|             | Barbro Odén        | ledamot                     |
|             | Josefin Öberg      | ledamot                     |
|             | Ingrid Larsson     | ledamot                     |
|             | Emil Nyman         | ledamot (avgått under året) |
| Suppleanter | Anders Herbertsson |                             |
|             | Aron Rosén         |                             |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer                      Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning                Lars Nordin

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20.

| Flerårsöversikt (Tkr)                                   | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|---------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                         | 3 412  | 3 293 | 3 158 | 3 146 | 3 112 |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 152 | 78    | -216  | -75   | 131   |
| Soliditet (%)                                           | 7,7    | 15,1  | 14,2  | 14,8  | 15,1  |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 626    | 603   | 564   | 564   | 564   |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 83,8   | 73,8  | 67,1  | 81,8  | 82,7  |
| Värmekostnad per kvm totalyta                           | 87     | 85    | 82    | 80    | 81    |
| Elkostnad per kvm totalyta                              | 82     | 93    | 84    | 58    | 50    |
| Vattenkostnad per kvm totalyta                          | 45     | 37    | 36    | 32    | 27    |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 214    | 217   | 202   | 169   | 158   |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 1 988  | 2 041 | 2 099 | 2 156 | 2 214 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 2 430  | 2 495 | 2 566 | 2 636 | 2 706 |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 3,4    | 3,1   | 2,1   | 1,9   | 1,6   |
| Räntekänslighet (%)                                     | 3,9    | 4,1   | 4,5   | 4,7   | 4,8   |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 138    | 107   | 72    | 113   | 188   |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på omfattande underhållsarbete under året. Föreningen har en kassabehållning på 2 173 tkr per 2024-12-31 och har även höjt höjt avgiften med 4 % från 1 apr 2025. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

|                                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 112 800              | 668 725                 | 1 312 572                   | -36 667                | 77 557            | 2 134 987      |
| Avsättning till fond för<br>yttre underhåll    |                      |                         | 102 800                     | -102 800               |                   | 0              |
| lanspråktagande av fond<br>för yttre underhåll |                      |                         | 0                           | 0                      |                   | 0              |
| Disposition av föregående<br>års resultat:     |                      |                         |                             | 77 557                 | -77 557           | 0              |
| Årets resultat                                 |                      |                         |                             |                        | -1 151 958        | -1 151 958     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>112 800</b>       | <b>668 725</b>          | <b>1 415 372</b>            | <b>-61 910</b>         | <b>-1 151 958</b> | <b>983 029</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -61 910           |
| årets förlust    | -1 151 958        |
|                  | <b>-1 213 868</b> |

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                                              |                   |
| reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 500 000           |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll                   | -1 396 593        |
| i ny räkning överföres                                        | -317 275          |
|                                                               | <b>-1 213 868</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 411 851                         | 3 292 853                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 0                                 | 438 905                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 411 851</b>                  | <b>3 731 758</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -3 372 601                        | -2 500 318                        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -264 234                          | -214 146                          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -86 697                           | -137 331                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -523 792                          | -507 690                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 247 324</b>                 | <b>-3 359 485</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-835 473</b>                   | <b>372 273</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 71 127                            | 68 192                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -387 612                          | -362 908                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-316 485</b>                   | <b>-294 716</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 151 958</b>                 | <b>77 557</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 151 958</b>                 | <b>77 557</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 151 958</b>                 | <b>77 557</b>                     |

| Balansräkning                                  | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |      |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |      |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5, 6 | 10 358 303        | 10 774 733        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7    | 53 661            | 0                 |
| Pågående arbeten                               | 8    | 0                 | 179 340           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |      | <b>10 411 964</b> | <b>10 954 073</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |      | <b>10 411 964</b> | <b>10 954 073</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |      |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |      |                   |                   |
| Hysesfordringar                                |      | 86 873            | 24 898            |
| Övriga fordringar                              |      | 15 352            | 14 879            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |      | 130 555           | 135 101           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |      | <b>232 780</b>    | <b>174 878</b>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 9    | 2 172 662         | 2 988 528         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |      | <b>2 172 662</b>  | <b>2 988 528</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |      | <b>2 405 442</b>  | <b>3 163 406</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |      | <b>12 817 406</b> | <b>14 117 479</b> |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 112 800           | 112 800           |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 668 725           | 668 725           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 415 372         | 1 312 572         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>2 196 897</b>  | <b>2 094 097</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -61 910           | -36 667           |
| Årets resultat                               |     | -1 151 958        | 77 557            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 213 868</b> | <b>40 890</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>983 029</b>    | <b>2 134 987</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 4 222 500         | 4 464 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 222 500</b>  | <b>4 464 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut |     | 6 870 750         | 6 928 750         |
| Leverantörsskulder                           |     | 284 613           | 183 056           |
| Skatteskulder                                |     | 14 638            | 39 586            |
| Övriga skulder                               |     | 25 745            | 16 030            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 416 131           | 350 570           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 611 877</b>  | <b>7 517 992</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>12 817 406</b> | <b>14 117 479</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 151 958

77 557

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

523 792

507 690

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**-628 166**

**585 247**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-61 975

-2 884

Förändring av kortfristiga fordringar

4 073

-13 372

Förändring av leverantörsskulder

101 557

-176 586

Förändring av kortfristiga skulder

50 328

47 566

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-534 183**

**439 971**

### Investeringsverksamheten

Erhållet bidrag

77 940

0

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-59 623

-179 340

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**18 317**

**-179 340**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-300 000

-321 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-300 000**

**-321 000**

**Årets kassaflöde**

**-815 866**

**-60 369**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 988 528

3 048 897

**Likvida medel vid årets slut**

**2 172 662**

**2 988 528**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Från och med år 2014 skrivs bokfört byggnadsvärde av enligt en rak avskrivningsplan, tidigare tillämpades en annuitetsplan. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Ursprunglig byggnad      | 50 år    |
| Tillkommande utgifter    | 10-40 år |
| Markanläggning           | 10 år    |
| Maskiner och inventarier | 5 år     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 2 858 694        | 2 755 320        |
| Hyror lokaler                          | 228 126          | 264 164          |
| Hyror garage                           | 90 400           | 91 200           |
| Hyror parkering                        | 32 850           | 32 502           |
| Gemensamhetsel                         | 176 825          | 127 958          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 405           | 12 866           |
| Övriga intäkter                        | 8 553            | 8 843            |
|                                        | <b>3 411 853</b> | <b>3 292 853</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                      | 119 051          | 598 865          |
| Periodiskt underhåll                   | 1 396 593        | 0                |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 166 850          | 200 297          |
| Larmtjänst                             | 34 440           | 2 450            |
| Uppvärmningskostnad                    | 485 477          | 474 091          |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 251 448          | 207 768          |
| Elavgifter                             | 457 979          | 529 837          |
| Sophämtning                            | 142 446          | 155 396          |
| Snöröjning                             | 45 954           | 91 647           |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 19 337           | 1 216            |
| Fastighetsförsäkringar                 | 64 948           | 57 754           |
| TV, bredband, telefoni                 | 71 938           | 64 857           |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift      | 116 140          | 116 140          |
|                                        | <b>3 372 601</b> | <b>2 500 318</b> |

**Not 4 Personalkostnader**

|                                       | 2024          | 2023           |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen                | 67 744        | 62 789         |
| Arvode till vicevärd                  | 3 000         | 53 000         |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 15 953        | 21 542         |
|                                       | <b>86 697</b> | <b>137 331</b> |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställd av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 21 922 215         | 21 922 215         |
| Omklassificeringar                              | 101 400            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 023 615</b>  | <b>21 922 215</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 227 482        | -10 719 792        |
| Årets avskrivningar                             | -517 830           | -507 690           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 745 312</b> | <b>-11 227 482</b> |
| Mark                                            | 80 000             | 80 000             |
| <b>Mark</b>                                     | <b>80 000</b>      | <b>80 000</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 358 303</b>  | <b>10 774 733</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 26 534 000         | 26 534 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 7 760 000          | 7 760 000          |
|                                                 | <b>34 294 000</b>  | <b>34 294 000</b>  |
| Taxeringsvärde bostäder                         | 32 400 000         | 32 400 000         |
| Taxeringsvärde lokaler                          | 1 894 000          | 1 894 000          |
|                                                 | <b>34 294 000</b>  | <b>34 294 000</b>  |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar Swedbank | 15 901 000        | 15 901 000        |
|                                 | <b>15 901 000</b> | <b>15 901 000</b> |

Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket: 175 000 kr.

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0                 | 0                 |
| Inköp                                           | 59 623            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>59 623</b>     | <b>0</b>          |
| Ingående avskrivningar                          | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -5 962            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 962</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>53 661</b>     | <b>0</b>          |

**Not 8 Pågående arbeten**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 179 340           | 0                 |
| Årets nedlagda kostnader                        | 0                 | 179 340           |
| Erhållet bidrag                                 | -77 940           | 0                 |
| Omklassificeringar                              | -101 400          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>          | <b>179 340</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>179 340</b>    |

**Not 9 Kassa och bank**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel</b> |                   |                   |
| Nordea               | 478 546           | 16 779            |
| Swedbank             | 1 694 116         | 2 971 749         |
|                      | <b>2 172 662</b>  | <b>2 988 528</b>  |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank                             | 3,840          | 2026-06-17                | 2 394 000                | 2 457 000                |
| Swedbank                             | 1,126          | 2025-06-18                | 1 197 000                | 1 239 000                |
| Swedbank                             | 4,162          | 2025-03-28                | 1 674 750                | 1 674 750                |
| Swedbank                             | 4,467          | 2025-01-28                | 2 560 000                | 2 640 000                |
| Swedbank                             | 1,120          | 2025-06-18                | 1 280 000                | 1 320 000                |
| Swedbank                             | 2,405          | 2027-12-22                | 1 987 500                | 2 062 500                |
|                                      |                |                           | <b>11 093 250</b>        | <b>11 393 250</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 6 870 750                | 6 928 750                |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 488 250 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 321 000 kr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stellan Nilsson  
Ordförande

Anna Abrahamsson

Barbro Odén

Josefin Öberg

Ingrid Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund  
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

BARBRO ODÉN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:   Brf Jakten

c4f70452-6252-4290-b295-4c95ad6e5e4a - 2025-05-07 16:13:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 676673e8-33a4-44a8-8f28-ad52fec205fd - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNA KARIN ABRAHAMSSON

b7cb2c17-f2b4-4949-afed-9ba8d2897fb8 - 2025-05-08 16:03:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 71a8a423-36ed-4f40-838a-d5ada238f714 - SE

INGRID LARSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:   Brf Jakten

50424aac-7595-4232-bd19-e4f82e0027dd - 2025-05-08 16:51:53 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a4ef63b0-2908-4161-bf80-44849092eae8 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

John Stellan Tor Nilsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:   Brf Jakten

b6b9c550-8017-4ae9-bb86-38dc594d6d25 - 2025-05-09 19:14:18 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 82b8fdf4-5d53-4a22-8434-accb4b90498 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Josefin Margareta Elisabet Öberg

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:   Brf Jakten

fb19e5b6-5196-4444-a4a4-71b903fd3ac2 - 2025-05-12 17:16:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e56ecd1b-a0f4-4292-b854-fdf7878984c2 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:   ess2 redovisning & revision AB

bdb046b8-be54-45bf-a085-7923ad41b97c - 2025-05-14 11:02:51 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 12e48ced-7e48-4c5e-90fd-2f67598e4c34 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

|                   |                      |                    |                         |                              |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| authority to sign | asemavaltuutus       | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative    | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant            | repræsentant                 |
| custodial         | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare         | foresatte/verge         | frihedsberøvende             |

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jakten

Org.nr. 785000-1434

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakten för år 2024.

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 2024 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 för Brf Jakten för år 2024 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 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 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 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.

### *Anmärkning*

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att jag därmed inte kunnat slutföra revisionen inom lagstadgad tid dvs. senast tre veckor före ordinarie årsstämma 2025.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:01

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 13.05.2025 08:05

DOCUMENT ID:

H1qGWvgbxg

ENVELOPE ID:

S1KMZDgbxg-H1qGWvgbxg

DOCUMENT NAME:

RB Jakten.pdf

4 pages

## Activity log

| RECIPIENT                      | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Emelie Anna-Maria Söderlund |  Signed | 14.05.2025 10:01 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1991/05/08) |
| emelie.soderlund@ess2.se       | Authenticated                                                                            | 14.05.2025 10:01 | Low    | IP: 89.189.201.248               |

\* 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



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor