

**Brf Jakten**  
**Org nr 785000-1434**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### 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. 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.

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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 1015 m<sup>2</sup>

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. Fastighetsskötseln har utförts av ILA Städ & Fastighetsservice och lokalvården av Hushållstjänst i Sverige AB.

### Fastighetens tekniska status

Under år 2014 togs en statusplan fram för föreningens fastighet. Planen visar underhållsbehovet under de kommande åren.

### Utförda underhållsåtgärder

År

---

Installation av temperaturmätning i lägenheterna samt 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- och lägenhetsdörrar, renovering av balkongplattor, byte av balkong- 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 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

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 237 000 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för ca 439 000 kronor. I det periodiska underhållet ingår omläggning av låscylinrar i entrédörrar och källardörrar, reparation av betongtrappa samt installation av temperaturmätning i alla lägenheter och injustering av värmesystemet.

### Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 och vid räkenskapsårets slut 105.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christina Söder	ledamot, ordförande
	Anna Abrahamsson	ledamot
	Barbro Odén	ledamot
	Filip Åberg	ledamot
	Linnea Johansson Mussikka	ledamot
Suppleanter	Stellan Nilsson	
	Emma Armfelt	
	Anders Herbertsson	
	Lena Jacobsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCooper

Valberedning Lars Nordin

### Stadgar

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 030	3 089	3 109	3 071	2 961
Resultat efter finansiella poster	tkr	-175	139	211	187	-20
Kassalikviditet	%	255	289	249	200	161
Soliditet	%	14	15	14	12	11
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	564	564	564	561	550
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	86	91	93	86	84
Elkostnad per kvm totalyta	kr	59	56	54	60	58
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	23	24	22	23	29
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 268	2 325	2 382	2 440	2 498
Genomsnittlig skuldränta	%	2,11	2,06	2,31	2,64	3,17

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	112 800	668 725	1 114 907	313 384	139 479	2 349 295
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-100 000	100 000		
Omföring av föregående års resultat				139 479	-139 479	
Årets resultat					<u>-174 877</u>	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	112 800	668 725	1 214 907	352 863	-174 877	2 174 418

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	352 863
Årets resultat	<u>-174 877</u>

**kronor 177 986**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	80 300
Reservering fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	119 700
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>-375 000</u>
Balanseras i ny räkning	352 986

**kronor 177 986**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 029 975	3 088 582
Övriga rörelseintäkter		38 250	44 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 068 225</b>	<b>3 132 982</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 142 361	-1 907 500
Övriga externa kostnader		-190 322	-176 054
Personalkostnader	4	-128 284	-121 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 690	-514 006
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 968 657</b>	<b>-2 718 719</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 568</b>	<b>414 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 399	-271 288
Tomträttsavgäld		-4 046	-3 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 445</b>	<b>-274 784</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-174 877</b>	<b>139 479</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-174 877</b>	<b>139 479</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	12 805 503	13 313 193
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 805 503</b>	<b>13 313 193</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 805 503</b>	<b>13 313 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 938	20 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 854	128 094
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 792</b>	<b>148 623</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 666 568	2 441 994
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 666 568</b>	<b>2 441 994</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 802 360</b>	<b>2 590 617</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 607 863</b>	<b>15 903 810</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 800	112 800
Upplåtelseavgifter		668 725	668 725
Fond för yttre underhåll		1 214 907	1 114 906
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 996 432</b>	<b>1 896 431</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		352 863	313 384
Årets resultat		-174 877	139 479
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>177 986</b>	<b>452 863</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 174 418</b>	<b>2 349 294</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 335 750	12 656 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 335 750</b>	<b>12 656 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	321 000	321 000
Leverantörsskulder		200 283	176 949
Skatteskulder		19 031	2 827
Övriga skulder	9	18 552	18 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		538 829	378 723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 097 695</b>	<b>897 766</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 607 863</b>	<b>15 903 810</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-174 877	139 479
Förändring av skatteskuld/fordran	16 204	-2 255
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	507 690	514 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>349 017</b>	<b>651 230</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	12 831	-25 869
Förändring av kortfristiga skulder	183 726	-15 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>545 574</b>	<b>610 055</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av långfristiga skulder	-321 000	-321 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-321 000</b>	<b>-321 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>224 574</b>	<b>289 055</b>
Likvida medel vid årets början	2 441 995	2 152 940
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 666 569</b>	<b>2 441 995</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### 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
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

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (5581 kvm).

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	2 574 912	2 574 913
Hyror lokaler	233 510	216 899
Hysesförluster	-94 482	0
Hyror garage	80 433	80 540
Hyror parkeringar	24 970	25 285
Gemensamhetsel	183 183	172 485
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 639	14 940
Övriga intäkter	2 810	3 520
<b>Summa</b>	<b>3 029 975</b>	<b>3 088 582</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	236 660	52 538
Periodiskt underhåll	439 132	421 562
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	101 803	93 102
Larmtjänst	13 694	4 565
Uppvärmningskostnad	481 446	509 313
Rengöring ventilation, brandskydd	26 465	0
Vatten- och avloppsavgifter	127 213	133 689
Elavgifter	330 556	314 814
Renhållning	123 504	117 228
Snöröjning	58 301	78 814
Förbrukningsinventarier/materiel	2 792	638
Fastighetsförsäkringar	47 738	46 348
TV, bredband, telefoni	61 657	59 694
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	91 400	75 196
<b>Summa</b>	<b>2 142 361</b>	<b>1 907 501</b>

## Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	47 675	43 500
Arvode till vicevärd	53 000	51 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 609	26 659
<b>Summa</b>	<b>128 284</b>	<b>121 159</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 922 215	21 922 215
Utgående anskaffningsvärde	21 922 215	21 922 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 689 022	-8 181 332
Årets avskrivning	-507 690	-507 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 196 712	-8 689 022
Mark	80 000	80 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>12 805 503</b>	<b>13 313 193</b>
Taxeringsvärde byggnader	21 184 000	16 762 000
Taxeringsvärde mark	5 596 000	4 878 000
	26 780 000	21 640 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	25 200 000	20 172 000
Lokaler	1 580 000	1 468 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
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	175 000

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea företagskonto	1 474	6 430
Swedbank	2 665 095	2 435 565
<b>Summa</b>	<b>2 666 569</b>	<b>2 441 995</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	1,708%		1 674 750	3-mån
Swedbank	2,15%	42 000	1 396 500	2020-06-17
Swedbank	2,155%	40 000	1 470 000	2020-06-17
Swedbank	2,01%	80 000	2 960 000	2022-04-25
Swedbank	2,20%	84 000	2 793 000	2024-06-19
Swedbank	2,405%	75 000	2 362 500	2027-12-22
Summa fastighetslån		321 000	12 656 750	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-321 000

**Summa långfristig del**

**12 335 750**

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 11 051 750 kr.

**Not 9 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Momsskuld	1 932	3 002
Personalskatt	9 520	8 000
Sociala avgifter	7 100	7 265
<b>Summa</b>	<b>18 552</b>	<b>18 267</b>

Gävle 2020-

Christina Söder

Anna Abrahamsson

Barbro Odén

Filip Åberg

Linnéa Johansson Mussikka

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor