

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

#### 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 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.

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: 1015 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. 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 1 429 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

Under året har föreningen utfört löpande underhåll för ca 109 000 kronor och periodiskt underhåll för ca 413 000 kronor. I det periodiska underhållet ingår renovering av en lokal samt renovering av el i lokaler i källare.

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 10 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 och vid räkenskapsårets slut 107.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-25 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	3 112	3 030	3 089	3 109	3 071
Resultat efter finansiella poster	tkr	131	-175	139	211	187
Kassalikviditet	%	322	255	289	249	200
Soliditet	%	15	14	15	14	12
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	564	564	564	564	561
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	81	86	91	93	86
Elkostnad per kvm totalyta	kr	50	59	56	54	60
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	27	23	24	22	23
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 214	2 268	2 325	2 382	2 440
Genomsnittlig skuldränta	%	1,62	2,11	2,06	2,31	2,64

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	1 214 907	352 863	-174 877	2 174 418
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-375 000	375 000		
Omföring av föregående års resultat				-174 877	174 877	
Årets resultat					131 005	131 005
<b>Belopp vid årets utgång</b>	112 800	668 725	1 039 907	352 986	131 005	2 305 423

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	352 986
Årets resultat	131 006

**kronor 483 992**

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	0
Balanseras i ny räkning	283 992

**kronor 483 992**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 112 018	3 029 975
Övriga rörelseintäkter		0	38 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 112 018</b>	<b>3 068 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 878 022	-2 142 361
Övriga externa kostnader		-201 635	-190 322
Personalkostnader	4	-137 701	-128 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 690	-507 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 725 048</b>	<b>-2 968 657</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>386 970</b>	<b>99 568</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 825	-270 399
Tomträttsavgäld		-5 139	-4 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 964</b>	<b>-274 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>131 006</b>	<b>-174 877</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>131 006</b>	<b>-174 877</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	12 297 812	12 805 503
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 297 812</b>	<b>12 805 503</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 297 812</b>	<b>12 805 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		36 151	14 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 514	120 854
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 665</b>	<b>135 792</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 792 805	2 666 568
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 792 805</b>	<b>2 666 568</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 955 470</b>	<b>2 802 360</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 253 282</b>	<b>15 607 863</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		1 039 906	1 214 907
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 821 431</b>	<b>1 996 432</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		352 986	352 863
Årets resultat		131 006	-174 877
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>483 992</b>	<b>177 986</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 305 423</b>	<b>2 174 418</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 035 250	12 335 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 035 250</b>	<b>12 335 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	321 000	321 000
Leverantörsskulder		116 909	200 283
Skatteskulder		20 076	19 031
Övriga skulder	9	27 289	18 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		427 335	538 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>912 609</b>	<b>1 097 695</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 253 282</b>	<b>15 607 863</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	131 006	-174 877
Förändring av skatteskuld/fordran	1 045	16 204
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	507 690	507 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>639 741</b>	<b>349 017</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 873	12 831
Förändring av kortfristiga skulder	-186 131	183 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>426 737</b>	<b>545 574</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av långfristiga skulder	-300 500	-321 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 500</b>	<b>-321 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>126 237</b>	<b>224 574</b>
Likvida medel vid årets början	2 666 569	2 441 995
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 792 806</b>	<b>2 666 569</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>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	2 574 913	2 574 912
Hyror lokaler	212 587	233 510
Hysesförluster	0	-94 482
Hyror garage	79 896	80 433
Hyror parkeringar	25 003	24 970
Gemensamhetsel	144 808	183 183
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 147	24 639
Övriga intäkter	50 664	2 810
<b>Summa</b>	<b>3 112 018</b>	<b>3 029 975</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	108 644	236 660
Periodiskt underhåll	412 926	439 132
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	111 069	101 803
Larmtjänst	16 605	13 694
Uppvärmningskostnad	449 302	481 446
Rengöring ventilation, brandskydd	0	26 465
Vatten- och avloppsavgifter	152 290	127 213
Elavgifter	281 716	330 556
Renhållning	127 614	123 504
Snöröjning	11 808	58 301
Förbrukningsinventarier/materiel	1 840	2 792
Fastighetsförsäkringar	52 037	47 738
TV, bredband, telefoni	60 771	61 657
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	91 400	91 400
<b>Summa</b>	<b>1 878 022</b>	<b>2 142 361</b>

## Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	58 300	47 675
Arvode till vicevärd	51 000	53 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 401	27 609
<b>Summa</b>	<b>137 701</b>	<b>128 284</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 922 215	21 922 215
Utgående anskaffningsvärde	21 922 215	21 922 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 196 712	-8 689 022
Årets avskrivning	-507 690	-507 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 704 402	-9 196 712
Mark	80 000	80 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>12 297 813</b>	<b>12 805 503</b>
Taxeringsvärde byggnader	21 184 000	21 184 000
Taxeringsvärde mark	5 596 000	5 596 000
	26 780 000	26 780 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	25 200 000	25 200 000
Lokaler	1 580 000	1 580 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea företagskonto	8 792	1 474
Swedbank	2 784 013	2 665 095
<b>Summa</b>	<b>2 792 805</b>	<b>2 666 569</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	3-mån		1 674 750	
Swedbank	2,01%	80 000	2 880 000	2022-04-25
Swedbank	2,20%	84 000	2 709 000	2024-06-19
Swedbank	1,126%	42 000	1 365 000	2025-06-18
Swedbank	1,12%	40 000	1 440 000	2025-06-18
Swedbank	2,405%	75 000	2 287 500	2027-12-22
Summa fastighetslån		321 000	12 356 250	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

**Summa långfristig del**

-321 000  
**12 035 250**

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 10 751 250 kr.

**Not 9 Övriga skulder**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Momsskuld	10 899	1 932
Personalskatt	9 180	9 520
Sociala avgifter	7 210	7 100
<b>Summa</b>	<b>27 289</b>	<b>18 552</b>

Gävle 2021-

Christina Söder

Anna Abrahamsson

Barbro Odén

Filip Åberg

Linnéa Johansson Mussikka

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor