

Styrelsen för Brf Jakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

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 tilläggsförsäkring 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.

<b><u>Utförda underhållsåtgärder</u></b>	<b><u>År</u></b>
Renovering av lokal	2020
Renovering av el i lokaler i källare	2020
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 inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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 ca 412 000 kronor och periodiskt underhåll för ca 199 000 kronor.

I det periodiska underhållet ingår fönsterbyte, arbete med undertak i lokal, arbete vid grillplats och plank, borttagning av buskar samt jordning.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 och vid räkenskapsårets slut 102.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-09-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christina Söder	ledamot, ordförande
	Anna Abrahamsson	ledamot
	Barbro Odén	ledamot
	Filip Åberg	ledamot
Suppleanter	Lena Jacobsson	
	Stellan Nilsson	
	Anders Herbertsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCooper

Valberedning Lars Nordin

### **Stadgar**

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 134	3 112	3 030	3 089	3 109
Resultat efter finansiella poster	-35	131	-175	139	211
Soliditet (%)	15,1	15,1	13,9	14,8	13,7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	564	564	564	564	564
Värmekostnad per kvm totalyta	80	81	86	91	93
Elkostnad per kvm totalyta	58	50	59	56	54
Vattenkostnad per kvm totalyta	32	27	23	24	22
Fastighetslån per kvm totalyta	2 156	2 214	2 268	2 325	2 382
Genomsnittlig skuldränta	2	2	2	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 800	668 725	1 039 907	352 986	131 006	<b>2 305 424</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				131 006	-131 006	<b>0</b>
Årets resultat					-35 381	<b>-35 381</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 800</b>	<b>668 725</b>	<b>1 239 907</b>	<b>283 992</b>	<b>-35 381</b>	<b>2 270 043</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	283 992
årets förlust	-35 381
	<b>248 611</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	80 300
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	119 700
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-199 134
i ny räkning överföres	247 745
	<b>248 611</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 146 296	3 112 018
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 146 296</b>	<b>3 112 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 128 493	-1 878 022
Övriga externa kostnader		-175 269	-201 635
Personalkostnader		-132 181	-137 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-507 700	-507 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 943 643</b>	<b>-2 725 048</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>202 653</b>	<b>386 970</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 034	-255 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 034</b>	<b>-255 964</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35 381</b>	<b>131 006</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-35 381</b>	<b>131 006</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 381</b>	<b>131 006</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	11 790 113	12 297 813
Inventarier, verktyg och installationer		31 576	31 576
Övriga materiella anläggningstillgångar		-31 576	-31 576
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 790 113</b>	<b>12 297 813</b>

#### Summa anläggningstillgångar

11 790 113

12 297 813

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	23 569
Övriga fordringar		8 428	12 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 258	126 514
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>133 686</b>	<b>162 665</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 132 944	2 792 805
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 132 944</b>	<b>2 792 805</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 266 630</b>	<b>2 955 470</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

15 056 743

15 253 283

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		112 800	112 800
Förlagsinsatser		668 725	668 725
Fond för yttre underhåll		1 239 906	1 039 906
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 021 431</b>	<b>1 821 431</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		283 992	352 986
Årets resultat		-35 381	131 006
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>248 611</b>	<b>483 992</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 270 042</b>	<b>2 305 423</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	7 319 500	12 035 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 319 500</b>	<b>12 035 250</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		4 715 750	321 000
Leverantörsskulder		447 882	116 909
Skatteskulder		6 866	20 076
Övriga skulder		15 119	27 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 584	427 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 467 201</b>	<b>912 610</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 056 743

15 253 283

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-35 381	131 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		507 700	507 690
Betald skatt		-21 638	1 045
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>450 681</b>	<b>639 741</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		23 569	-10 576
Förändring av kortfristiga fordringar		13 838	-16 297
Förändring av leverantörsskulder		330 973	-83 374
Förändring av kortfristiga skulder		-157 922	-102 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>661 139</b>	<b>426 737</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-321 000	-300 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-321 000</b>	<b>-300 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>340 139</b>	<b>126 237</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 792 805	2 666 569
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 132 944</b>	<b>2 792 806</b>



## 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.

#### 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 574 912	2 574 913
Hyror lokaler	302 676	212 587
Hyror garage	79 896	79 896
Hyror parkering	25 186	25 003
Gemensamhetsel	140 725	144 808
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 177	24 090
Övriga intäkter	11 627	50 664
	<b>3 146 199</b>	<b>3 111 961</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	412 276	108 644
Periodiskt underhåll	199 134	412 926
Fastighetsskötsel	166 952	111 069
Larmtjänst	0	16 605
Uppvärmningskostnad	444 283	449 302
Vatten- och avloppsavgifter	176 355	152 290
Elavgifter	321 256	281 716
Sophämtning	127 765	127 614
Snöröjning	51 982	11 808
Förbrukningsinventarier/materiel	15 697	1 840
Fastighetsförsäkringar	52 012	52 037
TV, bredband, telefoni	61 765	60 771
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	99 016	91 400
	<b>2 128 493</b>	<b>1 878 022</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden till styrelsen	58 300	58 300
Arvode till vicevärd	51 000	51 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 881	28 401
	<b>132 181</b>	<b>137 701</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställd av föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 922 215	21 922 215
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 922 215</b>	<b>21 922 215</b>
Ingående avskrivningar	-9 704 402	-9 196 712
Årets avskrivningar	-507 690	-507 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 212 092</b>	<b>-9 704 402</b>
Mark	80 000	80 000
<b>Mark</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 790 123</b>	<b>12 297 813</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 184 000	21 184 000
Taxeringsvärden mark	5 596 000	21 184 000
	<b>26 780 000</b>	<b>42 368 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	25 200 000	25 200 000
Taxeringsvärde lokaler	1 580 000	1 580 000
	<b>26 780 000</b>	<b>26 780 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea företagskonto	7 081	8 792
Swedbank	3 125 863	2 784 013
	<b>3 132 944</b>	<b>2 792 805</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	2,20	2024-06-19	2 625 000
Swedbank	1,13	2025-06-18	1 323 000
Swedbank	1,67	Rörligt	1 674 750
Swedbank	2,01	2022-04-25	2 800 000
Swedbank	1,12	2025-06-18	1 400 000
Swedbank	2,40	2027-12-22	2 212 500
			<b>12 035 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 715 750

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 10 430 250 kr.

Gävle 2022-

Christina Söder  
Ordförande

Anna Abrahamsson  
Ledamot

Barbro Odén  
Ledamot

Filip Åberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB