

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.

Utförda underhållsåtgärder	År
Relining	2024
OVK	2022
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 1 630 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.

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 föreningsstämmen 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	-1 221	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)	125	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- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 800	668 725	1 312 572	-36 667	77 557	2 134 987
Avsättning till fond för yttre underhåll			102 800	-102 800		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Disposition av föregående års resultat:				77 557	-77 557	0
Årets resultat					-1 151 958	-1 151 958
Belopp vid årets utgång	112 800	668 725	1 415 372	-61 910	-1 151 958	983 029

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-61 910
årets förlust	-1 151 958
	-1 213 868
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	500 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 396 593
i ny räkning överföres	-317 275
	-1 213 868

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 411 851	3 292 853
Övriga rörelseintäkter		0	438 905
Summa rörelseintäkter		3 411 851	3 731 758
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-4 247 324	-3 359 485
Rörelseresultat		-835 473	372 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 127	68 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 612	-362 908
Summa finansiella poster		-316 485	-294 716
Resultat efter finansiella poster		-1 151 958	77 557
Resultat före skatt		-1 151 958	77 557
Årets resultat		-1 151 958	77 557

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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
Summa materiella anläggningstillgångar		10 411 964	10 954 073

Summa anläggningstillgångar

10 411 964

10 954 073

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		86 873	24 898
Övriga fordringar		15 352	14 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 555	135 101
Summa kortfristiga fordringar		232 780	174 878

Kassa och bank

Kassa och bank	9	2 172 662	2 988 528
Summa kassa och bank		2 172 662	2 988 528
Summa omsättningstillgångar		2 405 442	3 163 406

SUMMA TILLGÅNGAR

12 817 406

14 117 479

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

112 800

112 800

Upplåtelseavgifter

668 725

668 725

Fond för yttre underhåll

1 415 372

1 312 572

Summa bundet eget kapital

2 196 897

2 094 097

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-61 910

-36 667

Årets resultat

-1 151 958

77 557

Summa fritt eget kapital

-1 213 868

40 890

Summa eget kapital

983 029

2 134 987

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

4 222 500

4 464 500

Summa långfristiga skulder

4 222 500

4 464 500

Kortfristiga skulder

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

Summa kortfristiga skulder

7 611 877

7 517 992

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 817 406

14 117 479

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
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
	3 411 853	3 292 853

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
	3 372 601	2 500 318

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
	86 697	137 331

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

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar Swedbank	15 901 000	15 901 000
	15 901 000	15 901 000

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

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 8 Pågående arbeten

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

Not 9 Kassa och bank

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

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 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
			11 093 250	11 393 250
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