

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jakten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jakten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll ska anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Långgatornas samfällighetsförening. Föreningens andel är 33,33 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Jakten och Skonaren Samfällighetsförening. Föreningens andel är 47 procent. Samfälligheten förvaltar ytan mellan de två bostadsrättsföreningarna Jakten och Skonaren.

Styrelsen

Dwight Sjöstedt	Ordförande
Jennie Andersson	Vice ordförande
Johanna Spets	Sekreterare
Dijan Vranjic	Fastighetsansvarig
Sonja Gube	Ledamot
Peter Nyborg	Ledamot
Kirsi Olsson	Ledamot
Håkan Alléus	Suppleant
Christophe Tarkowski	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Alléus, Jennie Andersson, Sonja Gube, Peter Nyborg, Dwight Sjöstedt och Christophe Tarkowski.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Jonasson
Gunilla Edmark

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Linda Guntell
Mona Shahriari

Avgått under året
Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 6:19	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

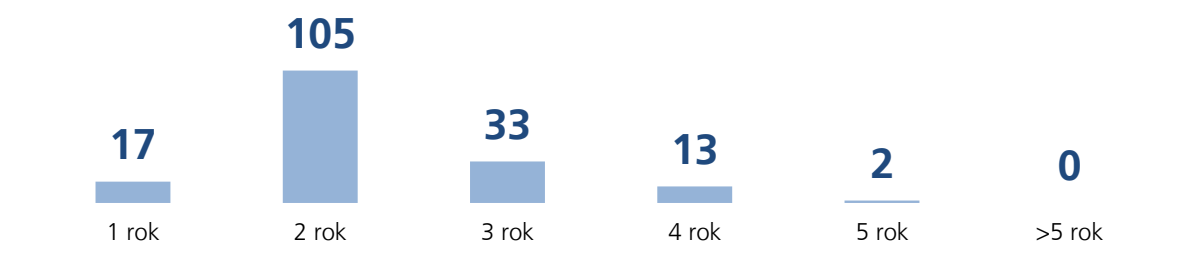
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 592 m², varav 11 491 m² utgör lägenhetsyta (775 m² hyresrätt och 10 716 m² bostadsrätt) och 2 101 m² utgör lokalyta där 1 569 m² är uthyrningsbar yta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kungaskeppet	774 m ²	2024-09-31
Pub	360 m ²	2021-03-31
Lager (pub)	50 m ²	2021-03-31
Djurens Rätt	385 m ²	2022-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattninglägenhet Kontor/expedition	33 kvm, Fjärde Långgatan 41, 413 27 Göteborg Garaget, gamla piskrummet, 413 27 Göteborg

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-03-29.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Filterbyten	2019	Alla fläktaggregat
Rengöring av ventilationssystem och förnyad injustering	2018	
Dörrbyte, entréparti	2018 - 2019	Uppgångar 32, 34, 43/45
Byte av ventilationsanläggning för lokaler	2017	
Uppgradering av evakueringsfläktar, vind	2017 - 2018	Gäller lägenheter
Nya smörjkoppar samt arbetsbelysning i samtliga sju hisschakt	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK och Energideklaration	2020	
Entréplan, vilplan och ev. trapphus	2020	Total renovering
Säkerhetsdörrar inkl. låssystem till lägenheterna	2020	Samtliga lägenheter
Ny takavvattningslösning	2021	Sker i samband med takarbeten
Avloppsrör och dränering	2021	Åtgärd enligt kommande utredning
Omläggning tak inkl. ny taksäkerhet	2021	Total renovering
Fasadrenovering, omfogning och utbyte av skadade tegelstenar	2021	Omfattning enligt kommande utredning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsförteckning	SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB)
Klotteranering	Klotterjägarna
Hissar	Rikshiss
Hissbesiktning	SLP
Jourarbeten och skador	SOS Alarm
El och Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Internet, TV, Webbhotell, telefoni	Riksnät, SAPP, Miss Hosting, Telia
Avfallshantering	Renova
Vatten & avlopp	Göteborgs stad, kretslopp och vatten
Pumpar	Xylem
Brandservice	Lerums Brandservice
Energieffektivisering (värme, vatten och ventilation)	Qsec
Fastighetsstädning	Bohus städ
Fastighetsskötsel	Mikab, Proservice
Underhållsplan	Sustend (Planima)
Trädgårdsskötsel	WeFix
Teknisk förvaltning	SBC
Förebyggande skadedjursavtal	Nomor

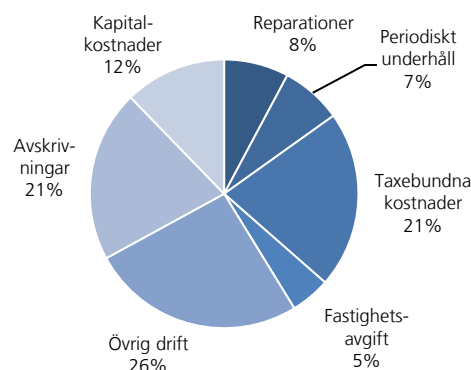
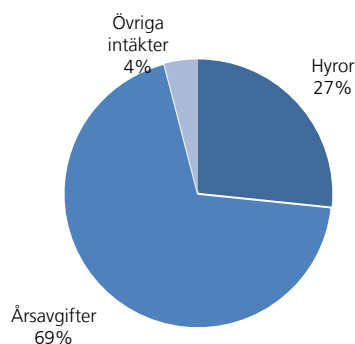
Föreningens ekonomi

- Ny underhållsplan är upprättad och avsättningen är ökad till 1,6 mkr/år.
- Extra amortering på långfristiga lånen har skett under året.
- En hyreslägenhet har sålts under året och ytterligare en är ute till försäljning där likvid inkommer i början av 2020.
- Avskrivningsplan för byggnader är justerad från 250 år till 120 år.
- Två avgiftssänkningar under året på 8 % (1 april) respektive 6 % (1 oktober).
- Gratis bredband från och med 1 januari 2019, då bredbandet bakades in i månadsavgiften, utan någon höjning av densamma.
- Elkostnaderna i garaget, som garagesamfälligheten ska stå för, var under året onormalt stor. Av okänd anledning har värmeslingorna i backen ner till garaget stått på för full värme under okänd tidslängd och detta har resulterat i en onormalt hög elförbrukning under 2019. Garagesamfälligheten har under januari 2020 fått en faktura på elförbrukningen avseende 2019 (161 458kr exkl. moms) från Brf Jakten, i årsredovisningen finns det upptaget som förutbetalad kostnad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 875 763	7 880 221
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 789 417	10 476 456
Finansiella intäkter	36 997	25 036
Medlemsinsatser/ sålda lägenheter	2 700 000	5 835 000
Ökning av kortfristiga skulder	36 451	184 268
	12 562 865	16 520 760
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 726 164	6 779 100
Finansiella kostnader	1 041 111	1 220 525
Ökning av kortfristiga fordringar	168 657	381 031
Minskning av långfristiga skulder	3 128 507	10 144 561
	10 064 439	18 525 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 374 189	5 875 763
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 498 426	-2 004 458

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har sålt 1 lägenhet under året (upplåtelse).
- Skapandet av en samfällighet för mellangården – Jakten och Skonaren Samfällighetsförening – som ska förvalta och underhålla ytan mellan Brf Jakten och Brf Skonaren.
- Gratis bredband från och med 1 januari 2019, då bredbandet bakades in i månadsavgiften, utan någon höjning av densamma.
- Byte av kontorslokal (styrelserum) samt ny kontorstid.
- Byte av trädgårdsskötsel och gräsklippning från Mikab till Wefix AB.
- Utrensning av gamla och övergivna cyklar från gård och cykelrum.

Diskussion har startats för att tillsammans med Brf Skonaren bygga in den nuvarande arkaden mot Andra Långgatan och tillsammans med Göteborgs Stad se över möjligheterna om ändrad användning av Andra Långgatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st
Överlåtelser under året: 13 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 217
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 216

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	699	625	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 151	1 052	1 081	1 006
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 332	3 734	4 710	4 749
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	66	64	61	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	82	112	110
Soliditet (%)	79	78	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 291	1 455	1 197	294
Nettoomsättning (tkr)	9 468	10 359	9 729	10 038

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 491 m² bostäder (varav 775 m² avser hyreslägenheter och 10 716 m² avser bostadsrättslägenheter) och 2 101 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	77 665 522	404 722	0	77 260 800
Upplåtelseavgifter	60 437 495	2 295 278	0	58 142 217
Fond för yttre underhåll	3 058 724	1 600 000	-800 591	2 259 315
S:a bundet eget kapital	141 161 741	4 300 000	-800 591	137 662 332
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 578 878	-1 600 000	2 256 048	1 922 830
Årets resultat	1 291 332	1 291 332	-1 455 457	1 455 457
S:a fritt eget kapital	3 870 210	-308 668	800 591	3 378 287
S:a eget kapital	145 031 951	3 991 332	0	141 040 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 291 332
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 178 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 600 000
summa balanserat resultat	3 870 210

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

626 453
4 496 663

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 467 582	10 358 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	321 835	117 899
Summa rörelseintäkter		9 789 417	10 476 456
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 774 561	-5 782 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-615 685	-619 048
Personalkostnader	Not 6	-335 918	-377 248
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 767 807	-1 046 409
Summa rörelsekostnader		-7 493 971	-7 825 510
RÖRELSERESULTAT		2 295 446	2 650 946
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 997	25 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 041 111	-1 220 525
Summa finansiella poster		-1 004 114	-1 195 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 291 332	1 455 457
ÅRETS RESULTAT		1 291 332	1 455 457

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	172 698 002	174 418 961
Maskiner	Not 9	9 524	20 903
Inventarier	Not 10	91 176	126 646
Summa materiella anläggningstillgångar		172 798 703	174 566 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 095 000	1 095 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 095 000	1 095 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 893 703	175 661 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 702	15 153
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 337 837	3 484 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	161 458	14 435
Summa kortfristiga fordringar		6 504 997	3 514 048
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 449 810	2 773 677
Summa kassa och bank		2 449 810	2 773 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 954 807	6 287 725
SUMMA TILLGÅNGAR		182 848 510	181 949 235

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 103 017	135 403 017
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 058 724	2 259 315
Summa bundet eget kapital		141 161 741	137 662 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 578 878	1 922 830
Årets resultat		1 291 332	1 455 457
Summa fritt eget kapital		3 870 210	3 378 287
SUMMA EGET KAPITAL		145 031 951	141 040 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	35 292 533	38 421 040
Summa långfristiga skulder		35 292 533	38 421 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	409 828	409 828
Leverantörsskulder		406 837	427 496
Skatteskulder		774 142	735 560
Övriga skulder		132 519	122 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	800 700	792 055
Summa kortfristiga skulder		2 524 026	2 487 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 848 510	181 949 235

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom nedan avseende avskrivning på byggnaden.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning för byggnad har ändrats från 250 år till 120 år from 2019-01-01. Från 2019 beräknas det vara 104 år kvar att skriva av byggnaden på.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	250 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Bredband/infrastruktur	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Maskiner och inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	6 786 704	7 278 636
Årsavgifter - bortfall	0	-6 283
Hyror bostäder	896 149	967 186
Hyror lokaler momspliktiga	1 328 862	1 273 486
Hyror lokaler	381 645	361 165
Hyror parkering	450	0
Samfällighetsintäkter	0	190 000
Bredbandsintäkter	0	252 350
Avgift andrahandsuthyrning	25 839	7 943
Gästlägenhet	47 929	33 950
Öresutjämning	4	124
	9 467 582	10 358 557

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	284 999	0
	Återbäring försäkringsbolag	13 903	20 381
	Övriga intäkter	22 933	97 518
		321 835	117 899
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	230 582	230 832
	Fastighetsskötsel beställning	59 907	94 854
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	14 733
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 123	58 203
	Snöröjning/sandning	0	1 923
	Städning entreprenad	181 084	174 556
	Städning enligt beställning	9 845	9 512
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 411
	Hissbesiktning	7 308	7 325
	Myndighetstillsyn	10 384	2 036
	Gemensamma utrymmen	4 786	15 808
	Gård	4 765	13 326
	Serviceavtal	128 547	111 518
	Förbrukningsmateriel	16 497	98 194
	Teleport/hissanläggning	16 936	22 955
	Störningsjour och larm	9 474	16 453
	Brandskydd	60 943	20 021
	Fordon	0	420
		781 182	894 080
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	288 247	8 579
	Brf Lägenheter	15 488	29 813
	Lokaler	4 603	1 320
	Tvättstuga	21 234	42 284
	Entré/trapphus	4 758	8 456
	Lås	41 482	40 509
	VVS	60 070	50 217
	Värmeanläggning/undercentral	0	24 041
	Ventilation	13 375	11 709
	Elinstallationer	6 866	2 412
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 446	17 628
	Bredband	0	1 680
	Hiss	75 806	61 397
	Tak	5 275	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 215
	Garage/parkering	0	7 345
	Skador/klotter/skadegörelse	7 046	11 312
	Vattenskada	106 975	1 108 881
		667 670	1 438 797

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	108 083	0
	Källare	34 764	0
	Entré/trapphus	361 992	256 651
	Värmeanläggning	36 720	0
	Ventilation	18 913	301 893
	Elinstallationer	65 981	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	39 841
	Balkonger/altaner	0	128 839
	Mark/gård/utemiljö	0	73 368
		626 453	800 591
	Taxebundna kostnader		
	El	239 404	250 064
	Värme	894 971	946 116
	Vatten	350 347	306 816
	Sophämtning/renhållning	336 877	315 510
		1 821 598	1 818 507
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	150 717	140 125
	Självrisk	46 400	0
	Samfällighetsavgift	47 000	0
	Kabel-TV	108 862	27 039
	Bredband	120 187	294 015
		473 166	461 179
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	404 492	369 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 774 561	5 782 804
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 970	10 353
	Medlemsinformation	909	0
	Tele- och datakommunikation	19 397	24 000
	Juridiska åtgärder	0	36 295
	Inkassering avgift/hyra	1 349	3 211
	Hysesförluster	11 200	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 610	28 375
	Föreningskostnader	32 034	19 759
	Styrelseomkostnader	7 300	14 263
	Fritids- och trivselkostnader	2 503	3 128
	Förvaltningsarvode	233 260	226 659
	Administration	27 195	26 210
	Korttidsinventarier	4 862	22 500
	Konsultarvode	217 390	185 495
	Tidningar facklitteratur	0	2 256
	Föreningsavgifter	7 886	7 895
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 820	8 650
		615 685	619 048

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	260 796	218 500
	Internrevisor	0	0
	Övriga arvoden	0	16 200
	Ersättning kontorstid	0	69 900
	Sociala kostnader	75 122	72 648
		335 918	377 248
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 303 350	579 968
	Förbättringar	417 608	417 608
	Maskiner	11 378	13 363
	Inventarier	35 470	35 470
		1 767 807	1 046 409
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	188 563 835	188 563 835
	Utgående anskaffningsvärde	188 563 835	188 563 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 144 874	-13 147 298
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 720 959	-997 576
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 865 832	-14 144 874
	Planenligt restvärde vid årets slut	172 698 002	174 418 961
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 761 718	33 761 718
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	138 440 225	121 305 000
	Taxeringsvärde mark	204 600 000	146 931 000
		343 040 225	268 236 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	326 000 000	254 000 000
	Lokaler	17 040 225	14 236 000
		343 040 225	268 236 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 586	96 586
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 586	96 586
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 683	-62 320
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 378	-13 363
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-87 061	-75 683
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 525	20 903
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	241 830	241 830
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	241 830	241 830
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-115 184	-79 714
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 470	-35 470
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-150 654	-115 184
	Redovisat restvärde vid årets slut	91 176	126 646
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2018-12-31
	Lägenhet 12	1 095 000	1 095 000
		1 095 000	1 095 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	407 458	376 373
	Klientmedel hos SBC	5 924 379	3 102 086
	Fordringar	6 000	6 000
		6 337 837	3 484 459

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Konsultarvode, kreditfaktura (SLR 9)	0	14 435
	El (vidarefaktureras)	161 458	0
		161 458	14 435

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 259 315	1 981 339
	Reservering enligt stadgar	1 600 000	804 708
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-800 591	-526 732
	Vid årets slut	3 058 724	2 259 315

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0,798 %	10 759 268	10 759 268
	Nordea	0,798 %	11 978 875	12 245 575
	Nordea	0,715 %	12 964 218	15 826 025
	Summa skulder till kreditinstitut		35 702 361	38 830 868
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-409 828	-409 828
			35 292 533	38 421 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 653 221 kr.

Föreningen har 1 swapavtal om 20 000 000 kr. Det avtalet löper till 2020-06-30 och har en fast ränta på 3,6 %.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 300 000	103 300 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	7 800
	Sociala avgifter	0	1 276
	Ränta	5 134	7 315
	Avgifter och hyror	795 566	775 664
		800 700	792 055

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Ny fastighetsskötsel har upphandlats under året och innebär att vi från den 1 januari 2020 har SBC även för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Ny underhållsplan med hjälp av Sustend har tagits fram för åren 2019 - 2049 och en uppdatering pågår.

Avtal om utbyte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt nytt låssystem har tecknats under slutet av 2019 för genomförande under våren 2020. Det innebär även att fastighetsboxar kommer installeras i entréplanen och tidningshållare att monteras utanför varje lägenhetsdörr.

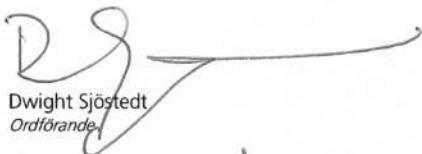
Under våren 2020 kommer även de gamla plastmattorna på viloplanen att bytas ut. Viloplanens väggar kommer att bredspacklas och målas om. Väggarna i trapphusen kommer målas om. All armatur på viloplanen och i trapphusen kommer att bytas ut till LED och i trapphusen kommer rörelsedetektorer att installeras som styr påslagning av ljuset.

Nya avtal för jourarbeten är på gång och kommer att börja gälla från 1 februari 2020.

Lägenhet 4512 (det gamla kontoret/expeditionen) har sålts (upplåtits) för 2 310 tkr i januari 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 3 2020



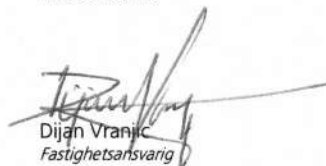
Dwight Sjöstedt
Ordförande



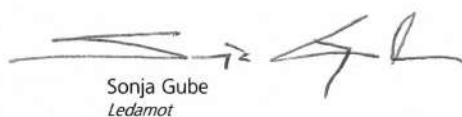
Jennie Andersson
Vice ordförande



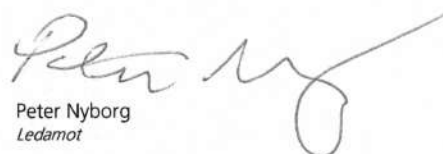
Johanna Spets
Sekreterare



Dijan Vranjc
Fastighetsansvarig



Sonja Gube
Ledamot

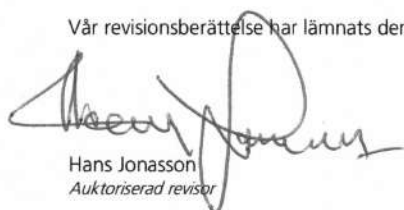


Peter Nyborg
Ledamot

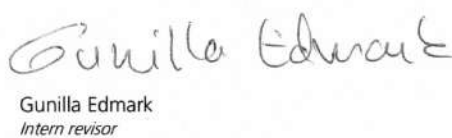


Kirsi Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2020



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Gunilla Edmark
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakten

Org.nr 769606-4794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakten för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

↓ CE

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 räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

↓ GE

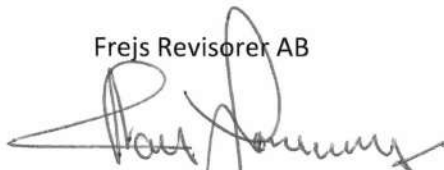
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

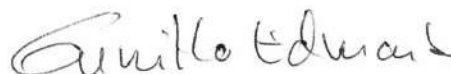
Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden 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.

Göteborg 2020-03-20

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Gunilla Edmark
Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE