

Bostadsrättsföreningen Jaktgudinnan

Org.nr: 716439-5209

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

2/12

7/13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktgudinnan, 716439-5209, med säte i Malmö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-17 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Thomas Adner
Ledamot	Peter Rydberg
Ledamot	Torbjörn Bernhardsson
Suppleant	Pia Stengård

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025

Revisor

Förtroendevald revisor Claudia Frenk

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Claudia Frenk och Inke Nordström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures and initials: P11, TB, and a large signature.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Diana 15 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 5 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2002. Fastighetens adress är Jöns Filsgatan 9.

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
4	1

Total tomtarea:	278	kvm
Total bostadsarea:	542	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-11-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
Porttelefon	Telia
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	TK Elevator Sweden
Serviceavtal värmesystem	E.on

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 467 kr (6 929 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (7 180 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-29 av Projab. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 77 947 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 144 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätt skett (2023 skedde inga överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 6 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 6 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-04-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	469	457	411	408
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 110	- 162	- 165	35
Förändring av underhållsfond	78	69	-30	76
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	74	-117	21	73
Sparande, kr/kvm	0	-72	99	266
Soliditet, (%)	62	62	62	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	861	804	722	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	100	99	99	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	861	804	722	722
Driftkostnad, kr/kvm	299	357	289	259
Energikostnad, kr/kvm	227	216	200	183
Ränta, kr/kvm	464	439	158	97
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	144	136	136	136
Skuldsättning, kr/kvm	10 556	10 252	10 362	10 829
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 556	10 252	10 362	10 829
Räntekänslighet, (%)	12	13	14	5
Snittränta, (%)	4.39	4.28	1.53	0.89

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-04-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 640 000	787 752	- 743 118	- 161 898
Disposition enligt föreningsstämma			-161 898	161 898
Avsättning till underhållsfond		77 947	-77 947	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 110 431
Vid årets slut	9 640 000	865 699	- 982 963	- 110 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 905 017
Årets resultat före fondändring	- 110 431
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 77 947
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 1 093 395

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 093 395
Totalt	- 1 093 395

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

PK
TB



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	466 836	451 611
Övriga rörelseintäkter	3	1 838	5 158
Summa rörelseintäkter		468 674	456 769
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-178 120	-214 470
Övriga kostnader	5	-37 195	-46 035
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-114 377	-114 377
Summa rörelsekostnader		-329 692	-374 882
RÖRELSERESULTAT		138 982	81 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 924	2 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 337	-246 611
Summa finansiella poster		-249 413	-243 785
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-110 431	-161 898
RESULTAT FÖRE SKATT		-110 431	-161 898
ÅRETS RESULTAT		-110 431	-161 898



Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

15 081 451

15 195 828

Summa materiella anläggningstillgångar

15 081 451

15 195 828

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

15 081 451

15 195 828

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

480

Övriga fordringar

14 758

13 848

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

18 989

9 488

Summa kortfristiga fordringar

33 747

23 816

Kassa och bank

Kassa och bank

10

100 252

164 256

Summa kassa och bank

100 252

164 256

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

133 999

188 072

SUMMA TILLGÅNGAR

15 215 450

15 383 900



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 640 000	9 640 000
Underhållsfond		865 699	787 752
Summa bundet eget kapital		10 505 699	10 427 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-982 964	-743 118
Årets resultat		-110 431	-161 898
Summa fritt eget kapital		-1 093 395	-905 016
SUMMA EGET KAPITAL		9 412 304	9 522 736
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 721 370	5 761 747
Leverantörsskulder		29 248	34 453
Skatteskulder		1 140	738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	51 388	64 226
Summa kortfristiga skulder		5 803 146	5 861 164
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 803 146	5 861 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 215 450	15 383 900

PH

TB



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	138 981	81 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	114 377	114 377
Avskrivningar		
Summa	253 358	196 265
Erhållen ränta	1 924	2 826
Erlagd ränta	-251 336	-246 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 946	-47 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-9 931	-7 369
Minskning av rörelseskulder	-17 642	31 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 627	-23 690
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 721 370	5 798 560
Amortering av låneskuld	-5 761 747	-5 860 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 377	-61 752
Årets kassaflöde	-64 004	-85 442
Likvida medel vid årets början	164 256	249 698
Likvida medel vid årets slut	100 252	164 256



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
466 836	451 611
466 836	451 611

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
1 313	0
525	5 158
1 838	5 158
1 838	5 158



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024

2023

27 690	26 254
79 754	81 404
15 434	13 856
4 275	3 234
0	3 156
9 038	7 742
4 700	22 223
5 407	5 154
119	8 351
6 074	6 281
1 117	7 063
16 045	15 643
169 653	200 361

Reparationer

Hiss
VA & sanitet, installationer

8 467	0
0	6 929
8 467	6 929

Planerat underhåll

VA & sanitet, installationer

0	7 180
---	-------

Totalt fastighetskostnader

178 120	214 470
----------------	----------------

Not 5. Övriga kostnader

Serviceavgifter till branschorganisationer
Förvaltningskostnader
Tele och post
Bankkostnader
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024

2023

1 220	1 220
34 400	44 127
282	338
493	350
800	0
37 195	46 035

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar
Byggnader

2024

2023

114 377	114 377
114 377	114 377

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar
Summa:

2024-12-31

2023-12-31

6 425 000	6 425 000
6 425 000	6 425 000

PK

TS



Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	13 945 220	13 945 220
Mark	2 500 000	2 500 000
Utgående anskaffningsvärden	16 445 220	16 445 220
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 249 392	- 1 135 015
Årets avskrivning på byggnader	- 114 377	- 114 377
Utgående avskrivningar	-1 363 769	-1 249 392
Utgående redovisat värde	15 081 451	15 195 828
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 581 451	12 695 828
Mark	2 500 000	2 500 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
	17 600 000	17 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 989	9 488
Summa	18 989	9 488

Not 10. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	100 252	164 256
Summa	100 252	164 256

Not 11. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 721 370	5 761 747
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	5 721 370	5 761 747



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-16	3,21 %	235 120	0
Stadshypotek	2025-06-03	3,11 %	2 750 250	0
Stadshypotek	2025-03-28	3,15 %	2 736 000	0
Stadshypotek	Löst		0	2 743 125
Stadshypotek	Löst		0	239 872
Stadshypotek	Löst		0	2 778 750
Summa skulder till kreditinstitut			5 721 370	5 761 747
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 721 370	-5 761 747
			0	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 428	12 162
Förutbetalda intäkter	27 196	33 842
Upplupna revisionsarvoden	0	0
Upplupna kostnader	16 764	18 222
Summa	51 388	64 226



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Thomas Adner
Ordförande

Peter Rydberg
Ledamot

Torbjörn Bernhardsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Claudia Frenk
Förtroendevald revisor