

Brf Jagten 2

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Jagten 2
769615-0338
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-14 |
| Underskrifter | 15 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jagten 2, 769615-0338, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|----------------|------------|-------------------------------------|
| Johan Kyhle | Ordförande | 2024 |
| David From | Ledamot | 2024 |
| Florian Losand | Ledamot | 2024 |
| Nils Avogadri | Ledamot | 2024 |
| Måns Ahlgren | Ledamot | Avgick 2023-08-09 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-------------------|-----------|------|
| Vilhelm Tham | Suppleant | 2024 |
| Karl-Erik Lindell | Suppleant | 2024 |

Ordinarie revisorer

| | |
|------------------|----------------|
| Ernst & Young AB | Extern revisor |
|------------------|----------------|

Valberedning

Olivia Ritsvall

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Jagten 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Simrishamnsgatan 3 A-E.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| | |
|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok |
| 13 | 8 |

| | |
|--------------------|---------|
| Total tomtarea: | 544 kvm |
| Total bostadsarea: | 916 kvm |
| Total lokalarea: | 302 kvm |

Lokalförteckning

| | |
|-------------|-------------|
| Opopoppa AB | 80 + 56 kvm |
| Vakant* | 166 kvm |

* Tidigare Orient Grill har försattats i konkurs och konkursen är nu avslutad. Föreningen blev inte kompenserad för obetalda avier genom konkursboet. Skulden är nu en konstaterad förlust och föreningen förväntas få återbetalt tidigare inbetald moms till skatteverket.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Ownit | Bredband |
| Fortum | Elavtal avseende volym |
| E.ON | Elnät |
| E.ON | Fjärrvärme |
| Bredablick Förvaltning | Systematiskt Brandskyddsarbete |
| Anticimex | Försäkring skadedjurssanering |
| Anticimex | Serviceavtal skadedjursbekämpning |

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 82 057 kr samt underhåll för 752 775 kr. Reparationskostnaderna respektive underhållskostnaderna specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-28 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 314 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 258 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under senaste åren haft en lokalhyresgäst som inte betalade sina hyresavier till föreningen. Lokalhyresgästen försattes i konkurs under 2021, numera är konkursen avslutad. Föreningen fick inte ta del av utbetalning via konkursboet och därmed konstaterades kundförlusten. Lokalen är nu under renovering och kommer förses med ny hyresgäst.

Styrelsens ord

Det har skett mycket det senaste året, och vi i Styrelsen skulle vilja förklara kortfattat vad som hänt, och vad som komma skall.

För drygt två år sedan så blev den före detta hyresgästen och ägaren av 'Orient Grill' beordrad av hälsovårdsmyndigheten att stänga restaurangen.

Detta i sin tur ledde till en oerhört lång juridisk tvist mellan föreningen och den f.d. ägaren. En kamp som kostade oss mycket både vad gäller pengar och mental styrka.

Nu är den gamla hyresgästen borta, och med det även problemen som vi hade med Orient Grill.

Lokalen var i mycket dåligt skick och föreningen har varit tvungna att genomföra en omfattande och kostsam renovering som snart är färdig.

Detta för att det skulle vara möjligt att hyra ut den igen.

Styrelsen kommer i närtid att skriva kontrakt med en ny seriös hyresgäst som ska omvandla lokalen till en så kallad 'klassisk pub'. Dom är erfarna krögare och har flera pubar/barer i Malmö sedan tidigare.

När vi får in hyresintäkterna från den nya hyresgästen hoppas och tror vi i styrelsen att föreningens ekonomi kommer i bättre balans.

Vi i styrelsen förstår att föreningens medlemmar känner oro vad gäller ökade månadskostnader/årsavgifter, och vi lovar att gör allt vi kan för att kunna minska dessa i framtiden!



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Under 2023 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett. fg år skedde 1 upplåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 33 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 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 17 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 1 777 | 1 358 | 1 331 | 1 343 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 092 | -1 348 | -510 | -35 |
| Förändring av underhållsfond | -439 | 127 | 248 | 298 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -455 | -1 277 | -561 | -130 |
| Sparande kr / kvm | 188 | -523 | 39 | 133 |
| Soliditet (%) | 36 | 40 | 38 | 39 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 1 067 | 887 | 806 | 777 |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) | 55 | 60 | 55 | 53 |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm | 1 027 | 902 | 818 | 786 |
| Lokalhyra kr / kvm | 1 806 | 1 638 | 1 594 | 1 606 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 718 | 707 | 683 | 608 |
| Energikostnad, kr / kvm | 321 | 268 | 280 | 214 |
| Ränta, kr / kvm | 197 | 128 | 85 | 102 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 258 | 253 | 250 | 245 |
| Lån, kr / kvm | 9 805 | 9 928 | 10 052 | 10 176 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm | 13 038 | 13 202 | 13 366 | 13 366 |
| Räntekänslighet (%) | 12 | 15 | 17 | 17 |
| Snittränta (%) | 2,01 | 1,29 | 0,85 | 1,00 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån 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 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat Resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 14 808 914 | 673 188 | -5 717 595 | -1 347 999 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -1 347 999 | 1 347 999 |
| Avsättning till underhållsfond | | 314 000 | -314 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -752 775 | 752 775 | |
| Årets resultat | | | | -1 091 780 |
| Vid årets slut | 14 808 914 | 234 413 | -6 626 819 | -1 091 780 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -7 065 594 |
| Årets resultat före fondförändring | -1 091 780 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -314 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 752 775 |
| Summa över/underskott | -7 718 599 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 718 599**

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 486 332 | 1 270 779 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 290 292 | 87 489 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 776 624 | 1 358 268 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -1 744 437 | -1 759 763 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -641 818 | -530 753 |
| Personalkostnader | 8 | -68 996 | -63 475 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -197 900 | -197 900 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 653 151 | -2 551 891 |
| Rörelseresultat | | -876 527 | -1 193 623 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 056 | 1 396 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -240 309 | -155 772 |
| Summa finansiella poster | | -215 253 | -154 376 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 091 780 | -1 347 999 |
| Årets resultat | | -1 091 780 | -1 347 999 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10,16 | 18 223 984 | 18 421 884 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 223 984 | 18 421 884 |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 223 984 | 18 421 884 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 5 430 | 168 866 |
| Övriga fordringar | | 455 913 | 50 777 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 36 502 | 35 735 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 497 845 | 255 378 |
| <i>Kassa och bank</i> | 12 | 1 517 073 | 2 466 986 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 014 918 | 2 722 364 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 238 902 | 21 144 248 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 14 808 914 | 14 808 914 |
| Underhållsfond | | 234 413 | 673 188 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 043 327 | 15 482 102 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 626 819 | -5 717 595 |
| Årets resultat | | -1 091 780 | -1 347 999 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 718 599 | -7 065 594 |
| Summa eget kapital | | 7 324 728 | 8 416 508 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 3 830 273 | 8 069 621 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 830 273 | 8 069 621 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 8 112 125 | 4 023 281 |
| Leverantörsskulder | | 497 647 | 173 501 |
| Skatteskulder | | 5 783 | 4 313 |
| Övriga skulder | | 170 189 | 186 235 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 298 157 | 270 789 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 083 901 | 4 658 119 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 238 902 | 21 144 248 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -876 527 | -1 193 623 |
| Avskrivningar | 197 900 | 197 901 |
| | -678 627 | -995 722 |
| Erhållen ränta | 25 056 | 1 396 |
| Erlagd ränta | -240 309 | -155 773 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -893 880 | -1 150 099 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -242 467 | -102 816 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 336 938 | 151 083 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -799 409 | -1 101 832 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Årets upplåtna lägenheter | - | 1 952 310 |
| Upptagna lån | 3 904 655 | 3 960 785 |
| Amortering av låneskulder | -4 055 159 | -4 111 289 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -150 504 | 1 801 806 |
| Årets kassaflöde | -949 913 | 699 974 |
| Likvida medel vid årets början | 2 466 986 | 1 767 012 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 517 073 | 2 466 986 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|------------------|-----------|
| Byggnader | 10-100 år |
| Markanläggningar | 20-25 år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 940 860 | 776 079 |
| Hyror lokaler* | 545 472 | 494 700 |
| Summa | 1 486 332 | 1 270 779 |

* I "Hyror lokaler" inkluderas konstaterad förlust som kvitteras bort i not 7.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation | 36 960 | 36 666 |
| Debiterad fastighetsskatt | 38 305 | 36 504 |
| Överlåtelseavgifter | 6 355 | 4 832 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 4 636 | 6 448 |
| Övriga intäkter* | 204 036 | 2 409 |
| Försäkringsersättningar | - | 630 |
| Summa | 290 292 | 87 489 |

* Kostnad för fuktskada som vidarefakturerats.

Not 4 Reparationer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 9 430 | 1 757 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 12 216 | 6 983 |
| VA & sanitet, installationer | 6 702 | 19 852 |
| Värme, installationer | 3 780 | - |
| Ventilation, installationer | 25 934 | 8 064 |
| Vattenskador | 23 995 | 680 762 |
| Summa | 82 057 | 717 418 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | 656 247 | - |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 41 840 | 181 250 |
| Värme, installationer | 54 688 | - |
| Summa | 752 775 | 181 250 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 68 659 | 67 189 |
| Teknisk förvaltning | 335 513 | 328 048 |
| Sotning | - | 3 521 |
| Besiktningkostnader | - | 32 813 |
| Serviceavtal | 9 385 | 8 773 |
| Förbrukningsmaterial | 2 259 | 1 309 |
| El | 80 703 | 74 396 |
| Uppvärmning | 238 724 | 201 764 |
| Vatten och avlopp | 71 762 | 50 579 |
| Avfallshantering | 34 202 | 29 987 |
| Försäkringar | 22 299 | 14 191 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 10 819 | 13 246 |
| Bredband | 35 280 | 35 279 |
| Summa | 909 605 | 861 095 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmateriel och trycksaker | 738 | - |
| Tele och post | 1 486 | 1 564 |
| Förvaltningskostnader | 78 220 | 81 751 |
| Revision | 26 843 | 18 419 |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster | 370 546 | - |
| Befarade hyres- och avgiftsförluster | - | 331 536 |
| Befarade förluster på andra kundfordringar | 134 323 | - |
| Jurist- och advokatkostnader | 26 512 | 91 525 |
| Bankkostnader | 675 | 770 |
| Övriga externa tjänster | - | 3 589 |
| Övriga externa kostnader | 2 475 | 1 599 |
| Summa | 641 818 | 530 753 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 52 500 | 48 300 |
| Summa | 52 500 | 48 300 |
| Sociala avgifter | 16 496 | 15 175 |
| Summa | 68 996 | 63 475 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 186 816 | 186 817 |
| Markanläggningar | 11 084 | 11 083 |
| Summa | 197 900 | 197 900 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 16 440 800 | 16 440 800 |
| -Mark | 4 328 940 | 4 328 940 |
| -Markanläggningar | 238 180 | 238 180 |
| Utgående anskaffningsvärden | 21 007 920 | 21 007 920 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -2 511 225 | -2 324 408 |
| -Markanläggningar | -74 811 | -63 728 |
| | -2 586 036 | -2 388 136 |
| | | |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -186 816 | -186 817 |
| -Årets avskrivning på markanläggning | -11 084 | -11 083 |
| | -197 900 | -197 900 |
| | | |
| Utgående avskrivningar | -2 783 936 | -2 586 036 |
| | | |
| Redovisat värde | 18 223 984 | 18 421 884 |
| | | |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 13 742 759 | 13 929 575 |
| Mark | 4 328 940 | 4 328 940 |
| Markanläggningar | 152 285 | 163 369 |
| | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 15 400 000 | 15 400 000 |
| Lokaler | 3 529 000 | 3 529 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 18 929 000 | 18 929 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>12 181 000</i> | <i>12 181 000</i> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 36 502 | 35 735 |
| Summa | 36 502 | 35 735 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 517 073 | 2 466 986 |
| Summa | 1 517 073 | 2 466 986 |

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 8 112 125 | 4 023 281 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 3 830 273 | 8 069 621 |
| Summa | 11 942 398 | 12 092 902 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 11 942 398 | 12 092 902 |
| Summa | 11 942 398 | 12 092 902 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea | 4,42 % | Löst | 1 954 984 | - | -1 954 984 | - |
| Nordea | 5,43 % | Löst | 1 960 297 | - | -1 960 297 | - |
| Nordea | 4,02 % | 2026-03-30 | - | 3 904 655 | -31 878 | 3 872 777 |
| Nordea | 0,80 % | 2024-10-16 | 8 177 621 | - | -108 000 | 8 069 621 |
| Summa | | | 12 092 902 | 3 904 655 | -4 055 159 | 11 942 398 |

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 68 996 | 63 476 |
| Upplupna räntekostnader | 14 143 | 59 373 |
| Förutbetalda intäkter | 116 409 | 90 738 |
| Upplupna revisionsarvoden | 23 400 | 17 850 |
| Upplupna driftskostnader | 75 209 | 39 352 |
| Summa | 298 157 | 270 789 |

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 13 066 322 | 13 066 322 |
| Summa ställda säkerheter | 13 066 322 | 13 066 322 |

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Kyhle
Styrelseordförande

David From

Florian Losand

Nils Avogadri

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Brf Jagten 2 - Årsredovisning 2023

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 21 2024 03:45PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

661CD6DEABD5B

APR 21 2024 03:45PM

Deltagare



| | |
|------------------------|---|
| Apr 15 2024 09:30AM | Samih El-Borchali skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 18 2024 06:15PM | Johan Kyhle granskade dokumentet: |
| Apr 18 2024 06:16PM |  Johan Ludwig Kyhle signerade dokumentet |
| Apr 21 2024 02:50PM | David From granskade dokumentet: |
| Apr 21 2024 03:10PM |  DAVID ALEXANDER FROM signerade dokumentet |
| Apr 15 2024 10:29AM | Florian Losand granskade dokumentet: |
| Apr 15 2024 10:30AM |  Florian Losand signerade dokumentet |
| Apr 19 2024 02:45PM | Nils Avogadri granskade dokumentet: |
| Apr 19 2024 02:48PM |  NILS AVOGADRI signerade dokumentet |
| Apr 21 2024 03:40PM | Erik Mauritzson granskade dokumentet: |
| Apr 21 2024 03:45PM |  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet |
| Apr 21 2024 03:45PM | Dokumentet har signerats |





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jagten 2, org.nr 769615-0338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jagten 2 för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostradsrättsföreningen Jagten 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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
- 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Brf Jagten 2 - RB

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 21 2024 03:44PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

661CD68133538

APR 21 2024 03:44PM

Registrerade händelser

Apr 15 2024
09:26AM Samih El-Borchali skickade dokumentet till deltagarna

Apr 21 2024
03:40PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 21 2024
03:44PM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 21 2024
03:44PM Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

