

Brf Jagten 4

Org.nr: 769611-0324

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Jagten 4, organisationsnummer 769611-0324, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2004
Ekonomisk plan registrerades år 2009
Föreningens stadgar registrerades år 2019
Föreningen förvärvade fastigheten år 2009

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne

Styrelse

Ordförande	Andreas Dahlqvist
Ledamot	Kjell Hägglund
Ledamot	Cecilia Sandgren
Ledamot	Ingela Palm
Suppleant	Nina Schwab

- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Magnus Haak
	Cederblads Revisionsbyrå AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Jagten 4, Malmö

Föreningens adresser:

Simrishamnsgatan 7A och 7B, 21423 Malmö

Nybyggnadsår: 1935

Värdeår: 1990

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	90
2 rok	8	426
2,5 rok	2	110
3 rok	3	178
4 rok	1	88
Summa	17	892

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2,5 rok	1	60

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	36

Totalyta (m²): 988

Genomförda och planerade större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-12-28
Underhållsplanens tidshorisont: 23 år

Fastighetens skick

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020. Fastighetens skick är i grunden god men flera betydande renoveringsarbeten behövs och dessa är i processen av att planeras och genomföras.

Avloppsstammar

- Relining genomförd 2019

EI

- Föreningen har haft Vattenfall sedan 2020. Avtalet löpte ut 2023, föreningen har för tillfället löpande avtal på 3 månader men överväger och undersöker att binda ett längre avtal.

Tak

- Takräcke har satts upp 2022 för att få säker tillgång av takfläkten.

Fönster

- Fönster har målats för inte allt för länge sedan men en renovering eller byte av fönster mot gatan är en möjlig åtgärd som kan potentiellt kan genomföras tidigast 2024 om ekonomin tillåter.

Fasad

- Byte av ingångsport är något som eventuellt kan genomföras 2024 om ekonomin tillåter. En målning av porten kommer antagligen genomföras 2024.

Värmeanläggning

- Föreningen reparerat värmepumpen 2020 efter att den gått sönder. Föreningen har undersökt flera olika åtgärder och möjligheter för att kunna minska på sin värme förbrukning. Under 2023 genomförde föreningen en omfattande renovering av fastighetens vatten och värmesystem. Vilket inkluderade sanering av den gamla asbestos isoleringen runt rören i källaren. Stämventiler byttes ut för att de gamla var slitna och för att vattenflödet ska optimerats. Detta för att säkerställa en effektiv och hållbar hantering av värmesystem. Installation av mätare för att mer exakt mäta föreningens förbrukning. Termostater och luftnings ventiler har också bytts för att kunna effektivisera kalibreringen av värmen i fastigheten. Dessa åtgärder hoppas vi ska bidra till att förbättra fastighetens driftsäkerhet sänka värme kostnaderna och öka dess värde på lång sikt.

Balkonger

- Fastigheten saknar balkonger

Gård

- Föreningen sköter själva skötseln av gården. Förekomsten av skadedjur är något som föreningen aktivt ska arbeta för att motverka på olika sätt. Möjligheterna att bygga om soprum ska undersökas.

Hiss

- Hissen renoverades under 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen renoverade under 2023

OVK genomfördes kostnad 20.000. Ventilations kanaler har rengjorts kostnad ca 20.000 (betald 2024)

Källare har avfuktats. Puts på vägg har reparerats och ny fukt absorberande puts har sats upp. Gammal isolering runt rör har byts ut, asbestos har sanerats och isoleringen har ersatts av ny, kostnad ca 120.000.

Byte av alla stämventiler har bytts ut inklusive VVC- pump samt ny mätare installerad kostnad ca 175.000

Termostater och luftnings ventiler har bytts ut på samtliga radiatorer i fastigheten kostnad ca 100.000

Alla dessa åtgärder var delar av en större renovering av källare och värmesystemet total kostnad ca 496.500 inkl moms

Stuprör längst fastighetens fasad har bytts ut då ett av dem läckte.

Föreningen har aktuell fem årsbudget och underhållsplan (2020-2025). Föreningen har en årlig justering av avgiften på 1.5% för hålla takten med generell inflation. Pga händelser i omvärlden och ekonomin kan ev ytterligare justeringar behövas göras. Sittande styrelsen kommer då fatta beslut

Överlåtelse

5300 Jacob Sannum flyttar ut/ Henrik Pira flyttar in

5400 Frank Thornton flyttar ut/ Carlotta Lopez Amorin och Dario Martinez Canovas flyttar in

2300 Pontus Gustafsson och Iracema Isaksson flyttar ut/Nora Gunnarsson flyttar in

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk och Teknisk Förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Medlemsinformation

23 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

17 bostadsrätter

26 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 078	1 041	994	972
Årsavgifter, tkr	912	899	854	843
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 366	- 530	- 36	- 223
Soliditet ¹ , %	37	39	40	40
Räntekänslighet, %	12	12	13	13
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	74	72	84
Föreningen, kr				
Energikostnad/kvm totalyta	252	230	226	204
Skuld/kvm totalyta	10 902	11 004	11 105	11 130
Sparande/kvm totalyta	308	263	125	0
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 022	1 007	957	945
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 076	12 188	12 300	12 328

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

2023 uppvisar föreningen ett negativt resultat vilket främst beror på stora renoveringar. Föreningen har en stabil kassa och följer utvecklingen av kostnaderna. Avgiften höjs varje år med 1,5% för att följa inflationen med reservation för högre höjning om det skulle behövas

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 497 380	1 027 093	608 105	- 4 614 635	- 530 418	6 987 525
Resultatdisposition enligt stämman:						
* Reservering fond för yttre underhåll			350 000	-350 000		0
** Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-783 105	783 105		0
Balanseras i ny räkning				- 530 418	530 418	0
Årets resultat					- 365 571	- 365 571
Belopp vid årets utgång	10 497 380	1 027 093	175 000	- 4 711 948	- 365 571	6 621 954

* Posten består av avsättning med 175 000 kr som lämnades som förslag till stämman efter räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt årets stadgeenliga avsättning med 175 000 kr.

** Posten består av ianspråktagande med 608 105 kr som lämnades som förslag till stämman efter räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt årets ianspråktagande med 175 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 711 948
Årets resultat	- 365 571
Totalt	- 5 077 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 5 077 519
Totalt	- 5 077 519

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 078 231	1 041 265
Övriga rörelseintäkter		158 512	172 517

Summa Rörelseintäkter		1 236 743	1 213 782
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 172 578	-1 269 795
Administration och förvaltning	4	-131 347	-170 189
Personalkostnader	5	-78 852	-76 495
Avskrivningar		-147 509	-147 509

Summa Rörelsekostnader		-1 530 286	-1 663 988
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-293 543	-450 206
--	--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 578	7 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 606	-87 722

Summa Finansiella poster		-72 028	-80 212
---------------------------------	--	----------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-365 571	-530 418
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-365 571	-530 418
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-365 571	-530 418
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 860 175	17 007 684
Summa materiella anläggningstillgångar		16 860 175	17 007 684
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 860 175	17 007 684
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 562	0
Övriga fordringar		43	10 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 684	91 095
Summa kortfristiga fordringar		109 289	102 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		755 816	1 035 317
Summa kassa och bank		755 816	1 035 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		865 104	1 137 324
SUMMA TILLGÅNGAR		17 725 280	18 145 008

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 027 093	1 027 093
Insatser		10 497 380	10 497 380
Fond för yttre underhåll		175 000	608 105
Summa bundet eget kapital		11 699 473	12 132 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 711 948	-4 614 635
Årets resultat		-365 571	-530 418
Summa fritt eget kapital		-5 077 519	-5 145 053
SUMMA EGET KAPITAL		6 621 954	6 987 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	10 771 460
Summa långfristiga skulder		0	10 771 460
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 771 460	100 000
Leverantörsskulder		118 613	128 140
Skatteskulder		3 114	1 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 139	155 924
Summa kortfristiga skulder		11 103 326	386 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 725 280	18 145 008

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-293 544	-450 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	147 509	147 509
Summa	-146 035	-302 697
Erhållen ränta	14 578	7 510
Erlagd ränta	-86 606	-87 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-218 062	-382 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-7 282	32 483
Ökning av rörelseskulder	45 843	71 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-179 501	-279 061
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-279 501	-379 061
Likvida medel vid årets början	1 035 317	1 414 378
Likvida medel vid årets slut	755 816	1 035 317

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	911 982	898 503
Hysesintäkter bostäder	73 628	70 656
Hysesintäkter lokaler	79 932	72 107
Avgift andrahandsupplåtelse	12 688	0
Totalt nettoomsättning	1 078 229	1 041 265

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	63 938	52 704
Uppvärmning	321 547	269 417
Vatten och avlopp	-13 442	78 041
Sophämtning	52 498	48 505
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	25 914	0
Fastighetsskötsel	42 240	36 820
Fastighetsstäd	36 519	43 515
Trädgårdsskötsel	6 187	4 453
Övriga köpta tjänster	25 223	23 706
Fastighetsförsäkring	12 602	13 701
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 182	33 342
Övriga driftkostnader	8 132	0
Reparationer	25 554	8 132
Reparation hiss	23 568	14 902
Underhåll	507 915	642 557
Totalt operativ drift och underhåll	1 172 578	1 269 795

Not 4. Administration och förvaltning

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	37 124	33 845
Extra ekonomisk förvaltning	447	5 255
Arvode teknisk förvaltning	43 925	38 170
Extra teknisk förvaltning	8 466	42 376
Revisionsarvode	11 906	12 500
Tele- och datakommunikation	19 096	17 428
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 782	12 496
Bankkostnader	2 923	3 025
Övriga administrativa kostnader	301	271
Övriga kostnader	5 377	4 823
Totalt administration och förvaltning	131 347	170 189

Not 5. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	58 207
Sociala kostnader	18 852	18 288
Totalt personalkostnader	78 852	76 495

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 750 884	14 750 884
Anskaffningsvärde mark	3 787 336	3 787 336
Utgående anskaffningsvärden	18 538 220	18 538 220
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 530 536	- 1 383 027
Årets avskrivningar	- 147 509	- 147 509
Utgående avskrivningar	-1 678 045	-1 530 536
Utgående redovisat värde	16 860 175	17 007 684
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	11 221 000	11 221 000
Taxeringsvärde mark	6 537 000	6 537 000
	17 758 000	17 758 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 3975 82 27807	20240821	0,80 %	10 771 460	10 871 460
Summa skulder till kreditinstitut			10 771 460	10 871 460
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 771 460 0	-100 000 10 771 460

Föreningen beräknas fortsatt amortera 100 000 kr/år.
Beräknade amorteringar 2024-2028 är 500 000 kr.

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 750 000	12 750 000
Summa:	12 750 000	12 750 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens lån villkorsändras under 2024 vilket kan leda till ökade räntekostnader.

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Andreas Dahlqvist
Ordförande

Kjell Hägglund
Ledamot

Cecilia Sandgren
Ledamot

Ingela Palm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Magnus Haak
Auktoriserad revisor
Cederblads Revisionsbyrå AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:03

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson • 24.05.2024 09:46

DOCUMENT ID:

r1eNyLpTmA

ENVELOPE ID:

HyEK LapQR-r1eNyLpTmA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Jagten 4.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PER ANDREAS DAHLQVIST dahlqvist.andreas9@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 09:49 24.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/30) IP: 83.185.88.11
Emma Maria Cecilia Sandgren cecilia_sandgren@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 10:06 24.05.2024 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/01) IP: 2.68.204.180
Ingela Christina Palm ingela.palm@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 12:27 24.05.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/28) IP: 78.77.211.122
Kjell Rune Martin Hägglund kjell.h631@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 12:29 24.05.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/20) IP: 85.228.141.86
MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:03 24.05.2024 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/01) IP: 4.223.97.90

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed