



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jaktherren



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Jaktherren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 bör 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 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Filip Bozic	Ordförande
John Linus Sebastian Brandt	Ledamot
Emilia Teresa Victoria Colombo	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Josefine Eklund
Jimmie Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RAMBERGSSTADEN 20:2	2009	Göteborg
RAMBERGSSTADEN 20:3	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

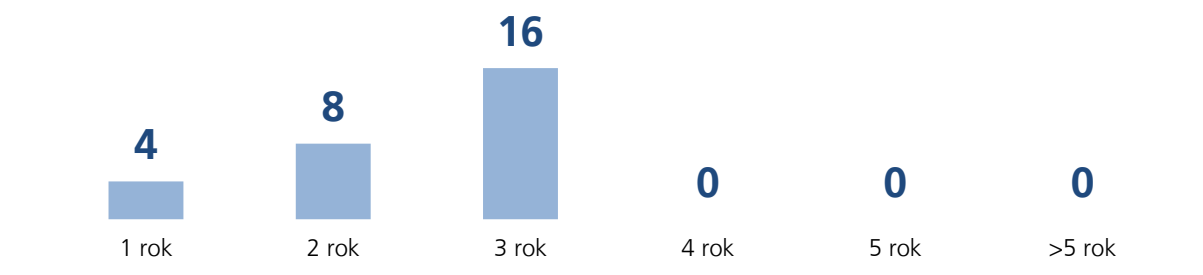
Fastigheterna bebyggdes 1942 - 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 800 m², varav 1 556 m² utgör lägenhetsyta och 244 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	60 m ²	2020-04-30
Förråd	60 m ²	2020-07-01
Kontor	70 m ²	2020-07-01
Förråd	8 m ²	2020-04-01

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Kompletterad belysning på vinden samt till ett förråd	2020
Lagning av golv i lokalen på 12an samt uppfräschning	2020
Entrédörrar fräschas upp samt vissa stälstöd byts ut	2019
Byte av utomhusbelysning för samtliga 8 ingångar	2019
Energideklaration	2019
Markarbete	2017 - 2018
Renovering av trapphus	2016 - 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation, byte av fläktar, OVK	2021	
Omläggning av tak	2021	
Byta cirkulationspumpar	2022	
Delvis fasad- och fönsterbyte	2022-2023	
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2024	Torktumlare sågs över hösten 2018 och det finns inget behov av byte då de är funktionsdugliga.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Hagwalls fastighetsservice sköter våra fastigheter.
Ekonomisk förvaltning	SBC sköter den ekonomiska förvaltningen

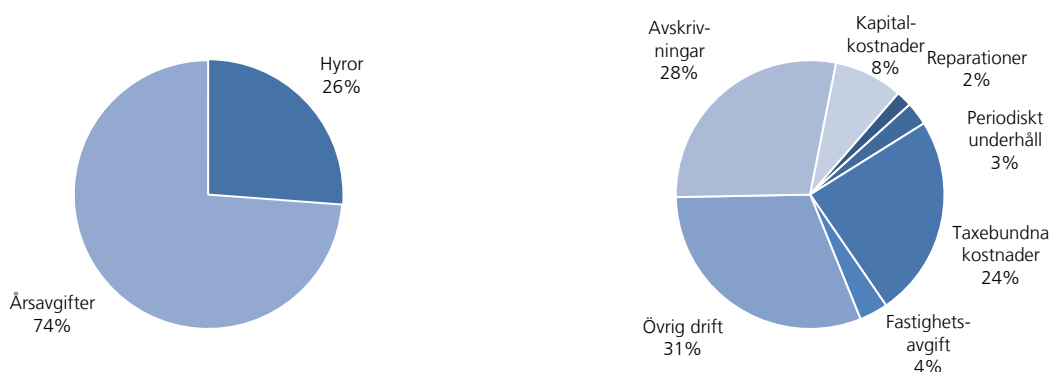
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 386 871	970 352
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 622 514	1 582 320
Finansiella intäkter	198	1 327
Ökning av kortfristiga skulder	37 012	26 359
	1 659 724	1 610 006
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	895 487	977 948
Finansiella kostnader	116 163	107 761
Ökning av kortfristiga fordringar	28 092	14 158
Minskning av långfristiga skulder	93 620	93 620
	1 133 362	1 193 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 913 233	1 386 871
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	526 361	416 519

*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 1 429 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

Januari - mars

- Daglig drift
- Mindre läcka på takfönstret på Lammelyckan 15a lagades av plåtslagare

April

- Föreningens medlemmar deltog i en vårstädning.
- Flerårsbudget upprättades.

Juni

- Föreningsstämma för medlemmar. Nya medlemmar väljs in i styrelsen. Utemiljögrupp fortsätter.
- Föreningen ingår ett gruppavtal med Com Hem.

Juli

- Hyrorna höjs med 1,2% för hyresgäster

Augusti

- Styrelsen förhandlar med eventuellt en ny hyresgäst till lokalen på Enekullegatan 12A.

September

- Inköp av trädgårdsmaterial.
- Arbete med takomläggning påbörjas.

Oktober

- Föreningens medlemmar deltog i en vårstädning.
- Start för gruppavtalet med Com Hem.
- Ny kyl och frys samt duschkabin inköpt till hyresgäst pga. att de gamla gått sönder.
- 2 andrahandsuthyrningar beviljades.

November

- Brandskyddskontroll genomfördes.
- Projekteringsledare anlitas för arbete med takomläggning.

December

- Styrelsen fastställde budgeten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	892	871	850	850
Hyror/m ² hyresrättsyta	773	779	742	741
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 613	6 683	6 754	6 783
Elkostnad/m ² totalyta	28	32	33	28
Värmekostnad/m ² totalyta	91	94	102	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	42	30	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	60	64	70
Soliditet (%)	63	63	62	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	210	97	360	-78
Nettoomsättning (tkr)	1 623	1 582	1 540	1 508

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m² bostäder och 244 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	12 737 621	0	0	12 737 621
Upplåtelseavgifter	3 367 576	0	0	3 367 576
Fond för yttre underhåll	1 188 179	200 000	0	988 179
S:a bundet eget kapital	17 293 376	200 000	0	17 093 376
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 700 745	-200 000	97 362	-1 598 107
Årets resultat	210 485	210 485	-97 362	97 362
S:a ansamlad förlust	-1 490 260	10 485	0	-1 500 745
S:a eget kapital	15 803 116	210 485	0	15 592 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	210 485
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-1 490 260

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 490 260
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2020	2019
		1 622 514	1 582 320
Summa rörelseintäkter		1 622 514	1 582 320

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-685 972	-811 096
Övriga externa kostnader	Not 4	-147 355	-105 747
Personalkostnader	Not 5	-62 160	-61 105
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-400 577	-400 577
Summa rörelsekostnader		-1 296 064	-1 378 525

RÖRELSERESULTAT

326 450 **203 796**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	1 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 163	-107 761
Summa finansiella poster		-115 965	-106 434

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

210 485 **97 362**

ÅRETS RESULTAT

210 485 **97 362**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	22 945 157	23 345 733
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 945 157	23 345 733
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 945 157	23 345 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		46 224	22 468
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 960 879	1 431 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 396	26 919
Summa kortfristiga fordringar		2 035 499	1 481 045
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		340	340
Summa kassa och bank		340	340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 035 839	1 481 385
SUMMA TILLGÅNGAR		24 980 996	24 827 119

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 105 197	16 105 197
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 188 179	988 179
Summa bundet eget kapital		17 293 376	17 093 376
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 700 745	-1 598 107
Årets resultat		210 485	97 362
Summa fritt eget kapital		-1 490 260	-1 500 745
SUMMA EGET KAPITAL		15 803 116	15 592 631
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 714 925	2 662 420
Summa långfristiga skulder		8 714 925	2 662 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	93 620	6 239 745
Leverantörsskulder		83 348	58 197
Skatteskulder		97 168	92 822
Övriga skulder		2 640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	186 179	181 304
Summa kortfristiga skulder		462 955	6 572 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 980 996	24 827 119

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme	50-100 år	50-100 år
Fasader/balkonger	26 år	26 år
Fönster/dörrar och port	20-28 år	20-28 år
Yttertak	15 år	15 år
Hissar	24 år	24 år
Sekundärbyggnader	21 år	21 år
Utemiljö	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 188 408	1 160 114
Hyror bostäder	262 590	256 337
Hyror lokaler	99 000	108 250
Hyror parkering moms	8 960	0
Hyror parkering	45 000	51 600
Hyror förråd	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	12 600	0
Öresutjämning	-44	20
	1 622 514	1 582 320

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 754	89 347
	Fastighetsskötsel beställning	7 928	15 674
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 566	0
	Snöröjning/sandning	3 756	8 003
	Städning entreprenad	47 006	44 506
	Städning enligt beställning	1 012	3 562
	Myndighetstillsyn	0	10 500
	Garage/parkering	2 338	425
	Gård	1 823	1 233
	Förbrukningsmateriel	4 168	14 168
	Brandskydd	0	2 244
		157 350	189 662
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	3 970	0
	Lokaler	8 395	0
	Tvättstuga	5 224	14 974
	Källare	0	12 420
	Entré/trapphus	4 050	0
	Lås	4 818	419
	VVS	0	42 396
	Elinstallationer	1 280	0
	Tak	0	10 756
	Vattenskada	0	55 000
		27 737	135 965
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	16 500
	VVS	35 750	20 125
	Elinstallationer	3 300	16 375
		39 050	53 000
	Taxebundna kostnader		
	El	51 201	57 219
	Värme	163 889	170 080
	Vatten	80 476	74 924
	Sophämtning/renhållning	48 803	41 813
		344 369	344 036
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 767	23 529
	Kabel-TV	17 135	17 048
	Bredband	26 252	0
		68 154	40 577
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 312	47 856
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	685 972	811 096

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 306	919
	Tele- och datakommunikation	0	501
	Juridiska åtgärder	21 838	0
	Hyresförluster	18 937	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	20 625
	Föreningskostnader	1 038	1 006
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 173
	Förvaltningsarvode	58 704	57 806
	Administration	2 128	2 526
	Konsultarvode	25 529	20 191
		147 355	105 747

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 498
	Sociala kostnader	14 860	14 607
		62 160	61 105

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	153 416	153 416
	Yttertak K3	31 793	31 793
	Fasader/balkonger K3	12 717	12 717
	Fönster/dörrar och portar K3	31 543	31 543
	Hissar K3	69 483	69 483
	Sekundärbyggnader K3	7 948	7 948
	Utemiljö allmänt K3	93 676	93 676
		400 577	400 577

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 909 556	22 605 982
	Nyanskaffningar	0	3 303 574
	Utgående anskaffningsvärde	25 909 556	25 909 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 563 823	-2 163 246
	Årets avskrivningar enligt plan	-400 577	-400 577
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 964 399	-2 563 823
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 945 157	23 345 733
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 606 377	5 606 377
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 884 000	14 884 000
	Taxeringsvärde mark	11 246 000	11 246 000
		26 130 000	26 130 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 200 000	25 200 000
	Lokaler	930 000	930 000
		26 130 000	26 130 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 188	11 188
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 188	11 188
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 188	-11 188
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 188	-11 188
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	47 986	45 127
	Klientmedel hos SBC	1 912 893	1 386 531
		1 960 879	1 431 658

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	24 357	22 553	
	Kabel-TV	4 039	4 366	
		28 396	26 919	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	988 179	788 179	
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 188 179	988 179	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,000 %	4 385 000	4 385 000	2026-01-23
	Swedbank 0,900 %	1 724 625	1 761 125	2024-01-25
	Swedbank 0,880 %	2 698 920	2 756 040	2024-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut	8 808 545	8 902 165	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-93 620	-6 239 745	
		8 714 925	2 662 420	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 340 445 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	4 692	7 264
	Värme	23 182	23 716
	Vatten	18 620	17 334
	Sophämtning	8 914	7 220
	Ränta	7 970	8 355
	Avgifter och hyror	127 926	104 995
	Kredit VVS	-5 125	12 420
		186 179	181 304

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Takomläggning
- Ventilation ses över och förbättras, OVK ska utföras
- Intresseanmälan för pallkragar

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 23 / 3 - 2021

Filip Bozic
Ordförande



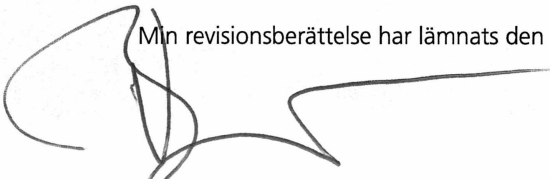
John Linus Sebastian Brandt
Ledamot



Emilia Teresa Victoria Colombo
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2021



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktherren, org.nr 769620-2691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktherren för år 2020.

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 2020 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 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risker 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 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Jaktherren för år 2020 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 revisionssed 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 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:

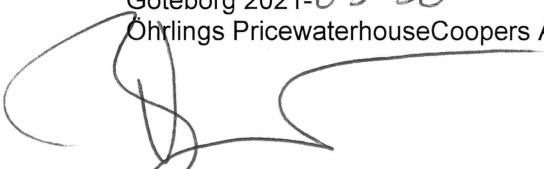
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg 2021-03-30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 188 000	1 188 408	1 188 000
Hyror bostäder	262 000	262 590	262 000
Hyror lokaler	108 000	99 000	108 000
Hyror parkering moms	40 000	8 960	0
Hyror parkering	46 000	45 000	57 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	0	12 600	0
Öresutjämning	0	-44	0
	1 650 000	1 622 514	1 621 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-93 000	-87 754	-89 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-7 928	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 566	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-3 756	-15 000
Städning entreprenad	-47 000	-47 006	-45 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 012	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage/parkering	-1 000	-2 338	0
Gård	-1 000	-1 823	-2 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-4 168	-6 000
Brandskydd	-3 000	0	0
	-183 000	-157 350	-166 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-52 000
Hyseslägenheter	0	-3 970	0
Lokaler	0	-8 395	0
Tvättstuga	0	-5 224	0
Entré/trapphus	0	-4 050	0
Lås	0	-4 818	0
Elinstallationer	0	-1 280	0
	-66 000	-27 737	-52 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-35 750	0
Elinstallationer	0	-3 300	0
	0	-39 050	0
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-51 201	-62 000
Värme	-177 000	-163 889	-192 000
Vatten	-75 000	-80 476	-55 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-48 803	-56 000
	-356 000	-344 369	-365 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-24 767	-25 000
Kabel-TV	-18 000	-17 135	-18 000
Bredband	0	-26 252	0
	-43 000	-68 154	-43 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-49 312	-48 000
	-48 000	-49 312	-48 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 306	-4 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-21 838	0
Hysesförluster	0	-18 937	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-17 875	-22 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 038	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-58 704	-59 000
Administration	-5 000	-2 128	-6 000
Konsultarvode	0	-25 529	0
	-95 000	-147 355	-96 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 000	-47 300	-46 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 860	-15 000
	-62 000	-62 160	-61 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-154 000	-153 416	-134 000
Yttertak K3	-52 000	-31 793	-32 000
Fasader/balkonger K3	-13 000	-12 717	-13 000
Fönster/dörrar och portar K3	-32 000	-31 543	-31 000
Hissar K3	-70 000	-69 483	-70 000
Sekundärbyggnader K3	-8 000	-7 948	-8 000
Utemiljö allmänt K3	-94 000	-93 676	0
	-423 000	-400 577	-288 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 276 000	-1 296 064	-1 119 500
RÖRELSERESULTAT	374 000	326 450	501 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	229	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-31	0
Låneräntor	-126 000	-116 115	-125 000
Övriga räntekostnader	0	-48	0
	-126 000	-115 965	-125 000
RESULTAT	248 000	210 485	376 500

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