

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Jaktlaget  
Org nr: 7164074234





---

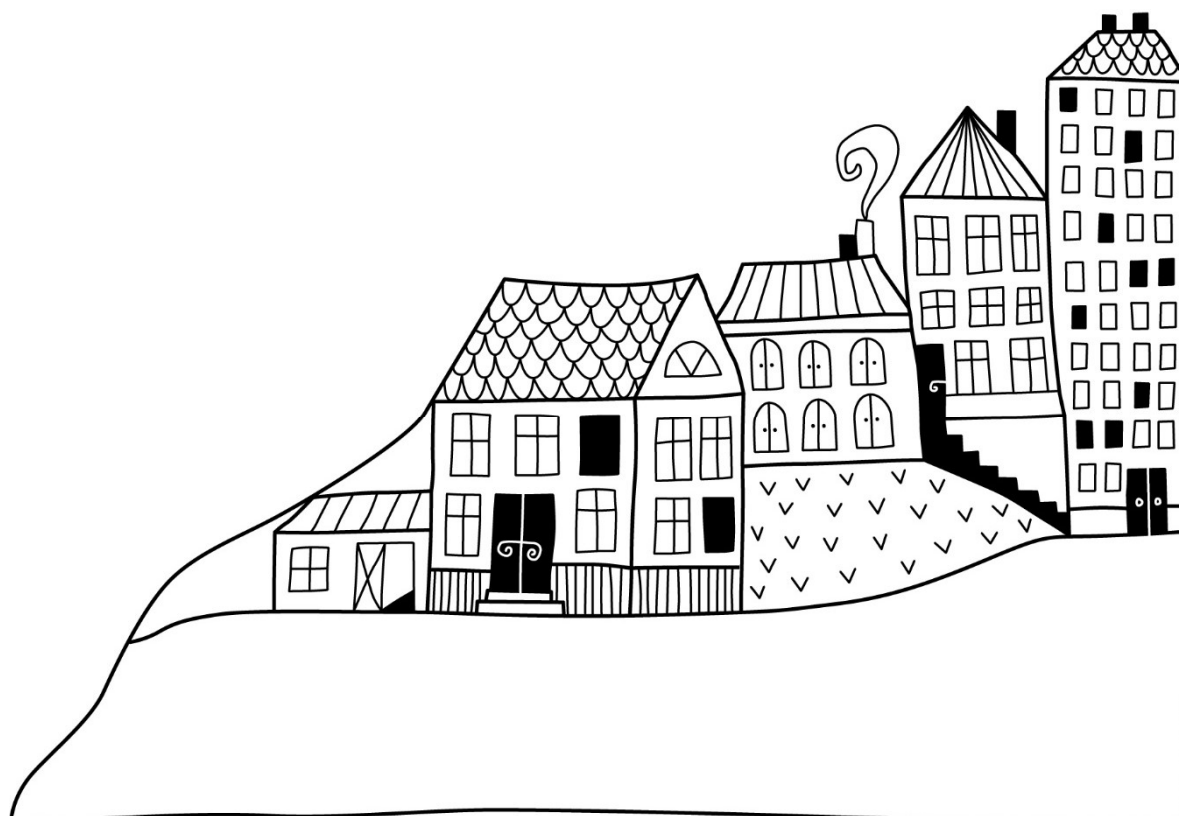
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jaktlaget får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Ekonomisk plan är daterad 15 december 1986. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till stor del beror på ett större underhållsprojekt med byte av samtliga fönster i föreningens hus.

Driftskostnaderna i föreningen påverkas under 2019 av ett stort underhållsprojekt. Om man exkluderar detta är kostnaden på totalen ganska lika mellan åren. Stora skillnaden mot 2018 är förvaltningsarvode drift som avsåg större åtgärder i trädgården vilket är till stor del en engångskostnad och därmed lägre under 2019.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 544% till 208%.

I resultatet ingår avskrivningar med 71 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -10 550 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hubertus 2 i Lunds kommun. Fastighetens adresser är Jägaregatan 4-148 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	44
4 rum och kök	14

Total tomtarea	19 191 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 477 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	63 m <sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 415 tkr och planerat underhåll för 11 296 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 189 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 211 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22 273 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 189 tkr (211 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	104 809
Huskropp utvändigt	11 191 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marie Borgström	Ordförande	2020
Ingemar D Kristiansen	Ledamot	2020
Karl Strandberg	Ledamot	2020
Marie Moberg	Ledamot	2021

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars-Olof Rydgren	Suppleant	2020
Fredrik Hast	Suppleant	2020
Marie Persson	Suppleant	2020

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2020
Irene Hurtig	Förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stefan Larsson	2020
Jan Chlapowski	2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 626 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningen har en hyreslägenhet kvar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 548	3 407	3 250	3 250	3 250
Resultat efter finansiella poster	-13 229	301	122	50	397
Soliditet %	-13	95	94	89	89
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	626	602	595	581	581

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 382 200	1 155 100	0	3 159 105	3 828 986	301 297
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					301 297	-301 297
Reservering underhållsfond				1 189 000	-1 189 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 348 105	4 348 105	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-10 620 943
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 382 200</b>	<b>1 155 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 289 388</b>	<b>-10 620 943</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	4 130 283
Årets resultat	-10 620 943
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 189 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 348 105
<b>Summa</b>	<b>-3 331 555</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 331 555**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 548 504	3 407 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 433	42 237
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 699 937</b>	<b>3 449 474</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-13 702 709	-2 516 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 782	-281 883
Personalkostnader	Not 6	-105 459	-108 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-70 797	-241 917
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 304 746</b>	<b>-3 149 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 604 809</b>	<b>299 936</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 398
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 578	2 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-21 712	-4 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 134</b>	<b>1 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 620 943</b>	<b>301 297</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 620 943</b>	<b>301 297</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	8 982 820	9 053 617
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 982 820</b>	<b>9 053 617</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 984 820</b>	<b>9 055 617</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 138	12 512
Övriga fordringar	Not 15	16 932	13 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	32 540	68 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 610</b>	<b>94 453</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 009 725	3 251 148
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 009 725</b>	<b>3 251 148</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 061 335</b>	<b>3 345 601</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 046 156</b>	<b>12 401 218</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 497 000	4 497 000	
Fond för yttre underhåll	0	3 159 105	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 497 000</b>	<b>7 656 105</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7 289 388	3 828 986	
Årets resultat	-10 620 943	301 297	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 331 555</b>	<b>4 130 283</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 165 445</b>	<b>11 786 388</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 887 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 887 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	90 000	0
Leverantörsskulder	Not 19	481 226	269 050
Skatteskulder	Not 20	4 041	1 321
Övriga skulder	Not 21	3 653	3 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	414 250	340 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>993 210</b>	<b>614 830</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 046 156</b>	<b>12 401 218</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-10 620 943	301 297
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	70 797	241 917
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-10 550 146</b>	<b>543 214</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	42 843	-64 997
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	288 380	381 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-10 218 923</b>	<b>859 531</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	8 977 500	-511 790
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 977 500</b>	<b>-511 790</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 241 423</b>	<b>347 741</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 251 148</b>	<b>2 903 407</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 009 725</b>	<b>3 251 148</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	105
Uppgradering kabel-tv-nät	Linjär	5
Kopieringsmaskin	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 472 968	3 334 649
Hyror, bostäder	65 036	61 188
Hyror, p-platser	13 200	12 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 548 504</b>	<b>3 407 237</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	87 636	21 909
Övriga avgifter	3 992	0
Övriga ersättningar	9 999	455
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3 322	0
Övriga rörelseintäkter	52 588	19 693
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>151 433</b>	<b>42 237</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-11 295 809	-56 250
Reparationer	-415 368	-200 944
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 636	-90 916
Försäkringspremier	-50 476	-59 576
Kabel- och digital-TV	-127 182	-69 914
Obligatoriska besiktningar	-4 270	-25 625
Snö- och halkbekämpning	-15 300	-19 323
Förbrukningsinventarier	-105 144	-54 347
Vatten	-162 257	-149 610
Fastighetsel	-178 805	-170 835
Uppvärmning	-901 937	-875 368
Sophantering och återvinning	-137 023	-120 294
Förvaltningsarvode drift	-215 501	-623 968
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-13 702 709</b>	<b>-2 516 968</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-286 429	-94 306
Lokalkostnader	0	-663
Arvode, yrkesrevisorer	-28 250	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 577	-48 235
Kreditupplysningar	-1 280	-1 210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 651	-2 503
Kontorsmateriel	-16 713	-4 319
Telefon och porto	-1 009	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 352
Bankkostnader	-1 640	0
Övriga externa kostnader	-82 234	-127 295
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-425 782</b>	<b>-281 883</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-80 000	-79 980
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 600
Pensionskostnader	-200	-200
Sociala kostnader	-23 259	-23 990
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-105 459</b>	<b>-108 770</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-70 797	-241 917
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-70 797</b>	<b>-241 917</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	3 398
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 398</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	21
Övriga ränteintäkter	5 531	2 704
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 578</b>	<b>2 725</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-21 324	-4 660
Övriga räntekostnader	-388	-77
Övriga finansiella kostnader	0	-25
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-21 712</b>	<b>-4 762</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 135 714	16 500 000
Mark	6 364 286	0
	<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 446 383	-7 204 466
	<b>-7 446 383</b>	<b>-7 204 466</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-70 796	-241 917
	<b>-70 796</b>	<b>-241 917</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-7 517 179</b>	<b>-7 446 383</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>8 982 821</b>	<b>9 053 617</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	2 618 535	9 053 617
Mark	6 364 286	0

Markens värde har under året bokförts beräknat på förhållandet mellan husen och marken i taxeringsbeviset.



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	51 973	51 973
	<b>51 973</b>	<b>51 973</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>51 973</b>	<b>51 973</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-51 973	-51 973
	<b>-51 973</b>	<b>-51 973</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-51 973</b>	<b>-51 973</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	2 000	2 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	54	12 512
Kundfordringar	2 084	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 138</b>	<b>12 512</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	0	3 319
Skattekonto	16 932	10 108
Andra kortfristiga fordringar	0	380
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 932</b>	<b>13 807</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	23 594
Förutbetald renhållning	0	8 629
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 540	31 793
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 118
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 540</b>	<b>68 134</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 781	375
Bankmedel	5 531	2 002 704
Transaktionskonto	2 002 414	1 248 069
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 009 725</b>	<b>3 251 148</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 977 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 887 500</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	2020-09-28	0,00	4 500 000,00	11 250,00	4 488 750,00
SWEDBANK	1,26%	2020-09-28	0,00	4 500 000,00	11 250,00	4 488 750,00
<b>Summa</b>			<b>0,00</b>	<b>9 000 000,00</b>	<b>22 500,00</b>	<b>8 977 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 90 000 kr årligen.

**Not 19 Leverantörskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	3 089 561	269 050
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>3 089 561</b>	<b>269 050</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skatteskulder	4 041	1 321
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 041</b>	<b>1 321</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	3 653	3 653
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 653</b>	<b>3 653</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	922	0
Upplupna elkostnader	16 913	17 720
Upplupna värmekostnader	124 621	121 900
Upplupna kostnader för renhållning	8 328	8 326
Upplupna revisionsarvoden	7 875	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 725	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	250 866	192 860
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>414 250</b>	<b>340 806</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 151 000	13 151 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Marie Borgström

---

Ingemar D Kristiansen

---

Karl Strandberg

---

Marie Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020-

---

Irene Hurtig  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# Brf Jaktlaget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Jaktlaget i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

