



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jaktherren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2021 och 2051.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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
Rokneddin Azizi	Ledamot
Sophie Berg	Ledamot
Annie Guo	Ledamot
Serdar Kaymaz	Ledamot

Jonas Peter Dahlström                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Nyberg                                      Ordinarie Extern                                      Ernst & Young AB

#### Valberedning

Ana Brzovic  
Elin Källman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-17. Extrastämma med anledning av revisorbyte.

### 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.

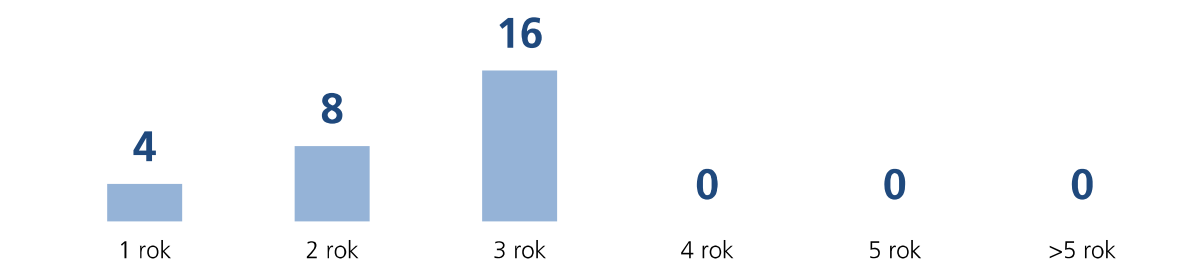
Fastigheternas värdeår är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 800 m<sup>2</sup>, varav 1 556 m<sup>2</sup> utgör boyta och 244 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2023-06-30
Förråd	60 m <sup>2</sup>	2023-04-30
Kontor	70 m <sup>2</sup>	2023-07-01
Förråd	8 m <sup>2</sup>	2023-07-01

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

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till säkerhetsdörrar	2022	
Underhållsspolning	2022	Samtliga lägenheter och lokaler spolades
Installation av 6 st laddstolpar	2022	
Ventilation, byte av fläktar, OVK	2021	
Omläggning av tak	2021	
Energideklaration	2019	
Byte av utomhusbelysning för samtliga 8 ingångar	2019	
Markarbete	2017 - 2018	
Renovering av trapphus	2016 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Injustering av värme	2023	
Byta cirkulationspumpar	2023	
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2024-2025	Torktumlare sågs över hösten 2018 och det finns inget behov av byte då de är funktionsdugliga.
Delvis fasad- och fönsterbyte	2025-2026	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

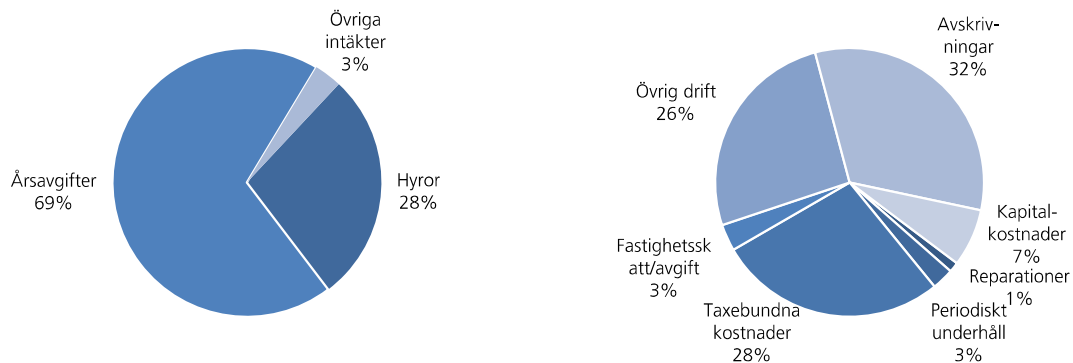
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 322 206</b>	<b>1 913 233</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 722 899	1 664 572
Finansiella intäkter	4 856	321
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 112
Kapitaltillskott	139 602	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 005 005
Ökning av kortfristiga skulder	86 617	15 316
	<b>1 953 974</b>	<b>3 701 326</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	989 604	1 621 768
Finansiella kostnader	113 959	93 330
Ökning av materiella anläggningstillgångar	339 706	2 577 255
Ökning av kortfristiga fordringar	14 499	0
Minskning av långfristiga skulder	114 620	0
	<b>1 572 388</b>	<b>4 292 353</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 703 791</b>	<b>1 322 206</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>381 585</b>	<b>-591 027</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Januari - februari

- Brandruna utförs
- Intresseanmälningar för laddstolpar
- Offerter tas in för underhållsspolning

### Mars - april

- Städdag utförs av föreningens medlemmar
- Offerter tas in för laddstolpar
- Säkerhetsdörrar installeras

### Maj - juni

- Kontrakt skrivs på för 6 laddstolpar
- Föreningsstämma för medlemmar. Nya medlemmar väljs in i styrelsen
- Trädgårdsgrupp bildas med 6 medlemmar från föreningen med upplutning cirka 1 gång i månaden

### Juli- augusti

- Godkänt bidrag till laddstolpar beslutas

### September- oktober

- Underhållsspolning utförs i samtliga lägenheter och lokaler
- Budgetförslag upprättas tillsammans med SBC

### November- december

- Ny hyresgäst flyttar in i lokal på Enekullegatan 12A
- Extra föreningsstämma hålls för medlemmar. Ny revisor väljs
- Laddstolpar monteras på parkering

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	892	892	892	871
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	851	697	773	779
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 032	8 118	6 613	6 683
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	36	28	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	116	91	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	48	45	42
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	52	65	60
Soliditet (%)	58	58	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	92	-504	210	97
Nettoomsättning (tkr)	1 720	1 648	1 623	1 582

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m<sup>2</sup> bostäder och 244 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 737 621	0	0	12 737 621
Upplåtelseavgifter	3 367 576	0	0	3 367 576
Kapitaltillskott	139 602	139 602	0	0
Fond för yttre underhåll	1 078 173	200 000	-510 006	1 388 179
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 322 972</b>	<b>339 602</b>	<b>-510 006</b>	<b>17 493 376</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 884 729	-200 000	5 532	-1 690 260
Årets resultat	92 393	92 393	504 474	-504 474
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 792 336</b>	<b>-107 607</b>	<b>510 006</b>	<b>-2 194 735</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 530 636</b>	<b>231 995</b>	<b>0</b>	<b>15 298 641</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	92 393
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 684 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 792 335</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

43 500
<b>-1 748 835</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 719 887	1 647 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 012	16 876
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 722 899</b>	<b>1 664 572</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-807 021	-1 257 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 406	-302 124
Personalkostnader	Not 6	-70 177	-62 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-531 798	-454 269
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 521 402</b>	<b>-2 076 038</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>201 497</b>	<b>-411 466</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 856	321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 959	-93 330
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 104</b>	<b>-93 009</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>92 393</b>	<b>-504 474</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>92 393</b>	<b>-504 474</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	24 876 050	25 068 142
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 876 050</b>	<b>25 068 142</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 876 050</b>	<b>25 068 142</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 984	7 085
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 753 755	1 378 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 705	43 006
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 824 444</b>	<b>1 428 360</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		340	340
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>340</b>	<b>340</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 824 784</b>	<b>1 428 700</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 700 834</b>	<b>26 496 842</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 105 197	16 105 197
Kapitaltillskott		139 602	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 078 173	1 388 179
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 322 972</b>	<b>17 493 376</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 884 729	-1 690 260
Årets resultat		92 393	-504 474
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 792 336</b>	<b>-2 194 735</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 530 636</b>	<b>15 298 641</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 536 810	10 698 930
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 536 810</b>	<b>10 698 930</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 162 120	114 620
Leverantörsskulder		47 876	65 487
Skatteskulder		101 964	99 464
Övriga skulder		87 812	6 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	233 616	212 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 633 388</b>	<b>499 271</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 700 834</b>	<b>26 496 842</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 188 408	1 188 408
Hyror bostäder	256 460	254 085
Hysesbortfall	-300	0
Hyror lokaler momspliktiga	99 425	800
Hyror lokaler	42 825	71 250
Hyror parkering moms	21 899	15 680
Hyror parkering	51 300	61 130
Hyror förråd	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	50 400	50 400
Hysesrabatt	-3 000	0
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Öresutjämning	-49	-57
	<b>1 719 887</b>	<b>1 647 696</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	3 012	16 876
		<b>3 012</b>	<b>16 876</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 363	112 478
	Fastighetsskötsel beställning	10 278	0
	Städning entreprenad	13 439	46 943
	Gemensamma utrymmen	2 479	0
	Gård	1 308	1 534
	Förbrukningsmateriel	0	341
	Brandskydd	0	10 042
		<b>143 866</b>	<b>171 338</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 517	6 968
	Lås	2 821	1 995
	VVS	7 185	3 824
	Värmeanläggning/undercentral	2 098	0
	Ventilation	0	20 962
	Elinstallationer	0	2 724
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 963	0
		<b>20 584</b>	<b>36 473</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	43 500	0
	Ventilation	0	335 875
	Fönster	0	174 131
		<b>43 500</b>	<b>510 006</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	87 429	64 659
	Värme	209 420	208 554
	Vatten	93 729	86 486
	Sophämtning/renhållning	52 363	47 208
	Grovsopor	6 577	0
		<b>449 518</b>	<b>406 907</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 009	26 682
	Kabel-TV	69 732	55 533
		<b>97 741</b>	<b>82 215</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>51 812</b>	<b>50 152</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>807 021</b>	<b>1 257 091</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	939	2 188
	Inkassering avgift/hyra	2 455	740
	Hysesförluster	5	40 079
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	16 625
	Föreningskostnader	2 575	910
	Styrelseomkostnader	0	411
	Fritids- och trivselkostnader	2 629	6 490
	Förvaltningsarvode	51 726	50 624
	Administration	12 940	1 587
	Konsultarvode	14 317	177 470
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		<b>112 406</b>	<b>302 124</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	53 400	47 600
	Sociala kostnader	16 777	14 953
		<b>70 177</b>	<b>62 553</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	153 416	153 416
	Yttertak K3	160 656	85 486
	Fasader/balkonger K3	12 717	12 717
	Fönster/dörrar och portar K3	33 902	31 543
	Hissar K3	69 483	69 483
	Sekundärbyggnader K3	7 948	7 948
	Utemiljö allmänt K3	93 676	93 676
		<b>531 798</b>	<b>454 269</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 486 811	25 909 556
	Nyanskaffningar	339 706	2 577 255
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 826 517</b>	<b>28 486 811</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 418 669	-2 964 399
	Årets avskrivningar enligt plan	-531 798	-454 269
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 950 467</b>	<b>-3 418 669</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 876 050</b>	<b>25 068 142</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 606 377	5 606 377
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 366 000	14 884 000
	Taxeringsvärde mark	11 162 000	11 246 000
		<b>28 528 000</b>	<b>26 130 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 600 000	25 200 000
	Lokaler	928 000	930 000
		<b>28 528 000</b>	<b>26 130 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 188	11 188
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 188</b>	<b>11 188</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 188	-11 188
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 188</b>	<b>-11 188</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	50 304	49 415
	Klientmedel hos SBC	649 553	443 628
	Fordringar kreditfakturor	0	6 988
	Räntekonto hos SBC	1 053 899	878 238
		<b>1 753 755</b>	<b>1 378 269</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring		26 783	25 574
	Kabel-TV		18 922	17 432
			<b>45 705</b>	<b>43 006</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		1 388 179	1 188 179
	Reservering enligt stadgar		200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		-510 006	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 078 173</b>	<b>1 388 179</b>
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Swedbank	1,000 %	4 385 000	4 385 000
	Swedbank	0,880 %	2 584 680	2 641 800
	Swedbank	0,900 %	1 660 750	1 697 250
	Swedbank	3,500 %	2 068 500	2 089 500
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 698 930</b>	<b>10 813 550</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 162 120	-114 620
			<b>8 536 810</b>	<b>10 698 930</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 125 830 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	11 693	9 545
	Värme	32 325	33 889
	Vatten	21 674	22 387
	Sophämtning	10 768	8 397
	Ränta	14 874	14 547
	Avgifter och hyror	142 282	124 205
		<b>233 616</b>	<b>212 970</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Filip Bozic  
Ordförande

Rokneddin Azizi  
Ledamot

Sophie Berg  
Ledamot

Annie Guo  
Ledamot

Serdar Kaymaz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktherren 769620-2691

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktherren för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-12 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Jaktherren för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisorans 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.

### Revisorans 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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