

# Brf Jagten 4

Org.nr: 769611-0324

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Jagten 4, organisationsnummer 769611-0324, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemman1a till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2004

Ekonomisk plan registrerades år 2009

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2009

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne

### Styrelse

Ordförande	Andreas Dahlqvist	2021
Vice Kassör	Micaeal Ahmad Isgren	t.o.m 31/12 2021
Ledamot	Kjell Hägglund	from 17/1 2021
Ledamot	Ingela Palm	from 17/1 2021
Suppleant	Nina Schwab	from Juni 2021

- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har hållit 3 protokollförda konstituerade möten.

### Revisor

Extern                      Åke Persson  
Föreningsvald Revisor

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Jagten 4, Malmö

Föreningens adresser:

Simrishamnsgatan 7A och 7B, 21423 Malmö

Nybyggnadsår: 1935

Värdeår: 1990

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

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

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2,5 rok	1	60

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	36

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk och Teknisk Förvaltning

### Leverantör

Delagott Förvaltning AB

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-12-28

Underhållsplanens tidshorisont: 23 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
----	--------

2019	Reparerades värmepumpen efter att den gått sönder.
------	--

2019	Relining genomförd.
------	---------------------

Inga större renoveringar genomfördes under 2021. Föreningen använde den uppdaterade underhållsplanen att ta in offerter för framtida planerade renoveringar. Dessa planeras genomföras under 2022-2023 bland annat renovering av hissen, avfuktning av källare, OVK, installation av takräcke m.m.

Föreningen har likvida tillgångar på över 1.300.000 sek på föreningens SBAB konto och ytterligare 200.000 på föreningens Handelsbankskonto.

Föreningen lade om föreningens lån från Swedbank till Nordea under 2021. Anledningen av för att få en lägre ränta. Föreningen band dessa lån på 3 år. Föreningen började i samband med detta amortera dessa lån med en summa av 100.000 sek/år.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetens skick

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

### EI

- Föreningen har bytt från Eon till Vattenfall som leverantör av EI och skrivit på ett avtal på bundet pris 3 år.

### Tak

- Takräcke planeras att sättas upp 2022 för att få säker tillgång av takfläkten.

### Fönster

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

### Fasad

- Byte av ingångsport är något som eventuellt kan genomföras 2023 om ekonomin tillåter.
- En målning av porten kommer antagligen genomföras 2022 eller 2023.

### Värmeanläggning

- Föreningen reparerade värmepumpen 2020 efter att den gått sönder. Föreningen ska undersöka möjligheter för att kunna minska på sin värmeförbrukning.

### Balkonger

- Föreningen saknar balkonger.

### Gård

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

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan (2020-2025).

Planer för 2022 avseende större underhåll avfuktning, hiss, tak.

Föreningen har efter beräkningar utifrån behov fastslagna i underhållsplanen gjort en justering av årsavgiften 5% för att finansiera dessa kostnader. Dessutom har föreningen beslutat om en årlig justering för att följa med inflationen.

### Överlåtelse:

5400: Frank Thornton flyttat in/ Max von Reis och Sanna Sahlen flyttat ut

2300: Pontus Gustafsson och Ira Isaksson flyttat in/ Monica Westlund flyttat ut

5300: Jacob Sannum flyttat in/ Linn Mildehav och Karin Körsbärsdal flyttat ut

1001: Adam Lövdahl och Cecilia Sandgren flyttat in/Martin Carlberg flyttat ut

3100: Jenny Kjellgren och Mattias Ång flyttat in/ Micaela Ahmad-Isgren och Ayoub Ahamd flyttat ut.

## Medlemsinformation

23 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

**17** bostadsrätter

**23** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	994	972	986	984
Årsavgifter, tkr	854	843	847	846
Resultat efter finansiella poster, tkr	-36	-223	-620	126
Soliditet <sup>1</sup> , %	40	40	41	43

### **Bostadsrätten, kr**

Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 300	12 328	12 328	12 328
---------------------------	--------	--------	--------	--------

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 497 380	1 027 093	270 000	-4 017 362	-223 489	7 553 622
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			175 000	-175 000		0
Balanseras i ny räkning				-223 489	223 489	0
Årets resultat					-35 679	-35 679
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 497 380</b>	<b>1 027 093</b>	<b>445 000</b>	<b>-4 415 851</b>	<b>-35 679</b>	<b>7 517 943</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 415 851
Årets resultat	-35 679
<b>Totalt</b>	<b>-4 451 530</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	175 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-11 895
Balanseras i ny räkning	-4 614 635
<b>Totalt</b>	<b>-4 451 530</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	994 401	972 014
Övriga rörelseintäkter		180 534	161 022
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 174 935</b>	<b>1 133 036</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-690 890	-823 983
Administration och förvaltning	4	-168 897	-142 866
Personalkostnader	5	-53 686	-48 114
Avskrivningar		-147 509	-147 509
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 060 982</b>	<b>-1 162 472</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>113 953</b>	<b>-29 436</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 838	8 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 470	-202 926
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-149 632</b>	<b>-194 053</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-35 679</b>	<b>-223 489</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-35 679</b>	<b>-223 489</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-35 679</b>	<b>-223 489</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark		17 155 193	17 302 702
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 155 193</b>	<b>17 302 702</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 155 193</b>	<b>17 302 702</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		53 659	48 641
Övriga fordringar		31 149	2 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 682	43 884
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>134 490</b>	<b>94 571</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 414 378	1 513 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 414 378</b>	<b>1 513 060</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 548 868</b>	<b>1 607 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 704 061</b>	<b>18 910 333</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		11 524 473	11 524 473
Fond för yttre underhåll		445 000	270 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 969 473</b>	<b>11 794 473</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 415 851	-4 017 362
Årets resultat		-35 679	-223 489
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 451 530</b>	<b>-4 240 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 517 943</b>	<b>7 553 622</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	10 971 460	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 971 460</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	0	10 996 460
Leverantörsskulder		37 078	180 761
Skatteskulder		3 772	6 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 808	172 528
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>214 658</b>	<b>11 356 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 704 061</b>	<b>18 910 333</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

### Enligt BFNAR 2016:10

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

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2020 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

## Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	853 609	843 072
Hysesintäkter bostäder	70 656	70 656
Hysesintäkter lokaler	70 135	58 285
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>994 401</b>	<b>972 013</b>

## Not 3. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Fastighetsel	53 480	40 961
Uppvärmning	276 085	244 906
Vatten och avlopp	73 591	71 057
Sophämtning	48 396	44 581
Fastighetsskötsel	35 816	42 733
Fastighetsstäd	30 343	25 980
Fastighetsförsäkring	13 500	13 526
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 672	28 922
Reparationer	81 851	195 954
Reparation hiss	34 261	51 759
Underhåll	11 895	63 605
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>690 890</b>	<b>823 983</b>

#### Not 4. Administration och förvaltning

	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	32 560	32 472
Extra ekonomisk förvaltning	1 386	0
Arvode teknisk förvaltning	37 124	40 386
Extra teknisk förvaltning	48 375	0
Revisionsarvode	10 000	22 250
Tele- och datakommunikation	17 001	16 977
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 352	1 969
Konsultarvode	11 115	21 473
Bankkostnader	3 713	2 793
Övriga administrativa kostnader	284	256
Övriga kostnader	5 987	4 290
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>168 897</b>	<b>142 866</b>

#### Not 5. Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	7 600	0
Övriga arvoden och löner	33 252	36 612
Sociala kostnader	12 834	11 502
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>53 686</b>	<b>48 114</b>

#### Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea	2024-08-21	0,80 %	10 971 460	0
Swedbank	Flyttat lån 2021		0	4 034 810
Swedbank	Flyttat lån 2021		0	2 934 810
Swedbank	Flyttat lån 2021		0	4 026 840
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 971 460</b>	<b>10 996 460</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-10 996 460
			<b>10 971 460</b>	<b>0</b>

#### Not 7. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 750 000	12 750 000
<b>Summa:</b>	<b>12 750 000</b>	<b>12 750 000</b>

# Underskrifter

den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022

---

Andreas Dahlqvist  
Ordförande

---

Kjell Hägglund  
Ledamot

---

Ingela Palm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Föreningsvald Revisor

---

Åke Persson