

Välkommen till årsredovisningen för Brf Jakten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 6:19	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 161 bostadsrätter om totalt 11 383 kvm och 4 lokaler om 1 523 kvm.

Byggnadernas totalyta är 13 435 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Spets	Ordförande
Martin Gårdmark	Vice ordförande
Simon Fontana Oscarsson	Sekreterare
Dijan Vranjic	Ledamot
Eva Anita Blixt	Ledamot
Andreia Olaru	Suppleant
Renaud Marie Max Chauvet	Suppleant

Valberedning

Jennie Andersson
Mona Skafsgaard

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Hans Jonasson Extern revisor Frejs Revisorer AB
Gunilla Edmark Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2019** ● Dörrbyte, entréparti - Uppgångar 32, 34, 43/45
- 2019** ● Filterbyten - Alla fläktaggregat
- 2020** ● Entréplan, vilplan och trapphus - Total renovering
Säkerhetsdörrar inkl. låssystem till lägenheterna - Samtliga lägenheter
Byte av ventiler för vatten och värme
Byte av tryckhållningsautomation
- 2020-2021** ● OVK och Energideklaration
- 2022** ● Byte passagesystem
- 2024** ● Fasadenovering: byte av trasigt tegel, förbättring av tegelfogar samt puts vid fasadsockeln
Byte elcentral, installation av solceller och övergång till IMD.
Avvattning: installation av utanpåliggande stuprör som ersatte de som tidigare låg inuti fastigheten
Balkongrenovering: Ersättning av befintliga balkonger med nya betongplattor och nya räcken samt tillbyggnad av balkonger, och nya balkonger
Takrenovering: renovering av takpannor och målning av takplåt.
- 2025** ● Upprättande av tre nya balkonger på lågdelen (Tredje Långgatan 39 samt Fjärde Långgatan 41)
Ny tvättmaskin i tvättstuga Tredje Långgatan 39
Byte av lina i hiss Tredje Långgatan 37

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Spolning - Dagvattenbrunnar
 - Spolning - Spillvattenledningar bottenplatta
 - Spolning - Spillvattenledningar underhållsspolning
 - Totalrenovering av hiss Tredje Långgatan 37
 - Totalrenovering av innergården inkl. dragning av nya ledningar för takvatten.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Renova
Bredband, TV, webbhotell, telefoni	SAPPA, Miss Hosting, Telia
Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetskötsel	MBA Fastighetservice
Fastighetsstädning	Sverige & Co
Förbrukningsel	EON
Hissar och hisslarm	HissTeknik
Hysesförhandlingar	Fastighetsägarna
Jourttjänst för EI och VVS	Göteborgs el- och rörjour
Klottersanering	Klotterjägarna
Mättjänst avtal el	Infometric
Nyckelsystem	Samuelsson & Partner
Serviceavtal för pumpar	Xylem
Störningsjour	Securitas
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Milou Garden
Underhållsplan	Sustend (Planima)
Värme och ventilation	Qsec

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Långgatornas samfällighetsförening, med en andel på 33.33%.

Samfälligheten förvaltar garage.

Föreningen är även medlem i Jakten och Skonaren samfällighetsförening med en andel på 47 %. Samfälligheten förvaltar ytan mellan de två bostadsrättsföreningarna Jakten och Skonaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Upptag av nya lån för renoveringsprojektet

Föreningen tog under 2025 upp 5 471 000 kr i nya lån för att finansiera det sista av renoveringsprojektet.

Förändringar i avtal

- Serviceavtal gällande klottersanering ingicks med Klotterjägarna. Avtalet började gälla 1 december 2025.
- Avtalet med MBA gällande fastighetsskötsel sades upp och ny upphandling gjordes.

Övriga uppgifter

Renoveringsprojektet

Renoveringsprojektet som påbörjades 2024 är i slutskedet och förväntas slutföras under 2026.

Gemenskap

I juni arrangerade Jakten och Skonaren Samfällighetsförening en gårdsfest som gick av

stapeln på mellangården och i augusti arrangerade Jakten en egen, stor gårdsfest för att fira att nästan hela renoveringsprojektet då var klart. De boende bjöds på mat, dryck, spel, musik och quiz.

I december bjöd sedan Jakten och Skonaren Samfällighetsförening in till det traditionsenliga adventsmyset med glögg (och andra drycker), pepparkakor, julgodis och julmusik - denna gång hos Jakten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 230 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 212 443	9 636 768	9 775 950	9 385 637
Resultat efter fin. poster	-866 482	-2 848 704	-1 740 303	-1 795 974
Soliditet (%)	70	71	79	79
Yttre fond	9 246 927	7 801 648	6 273 492	4 957 115
Taxeringsvärde	334 200 000	380 200 000	380 200 000	380 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	683	643	629	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,0	71,1	67,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 768	5 271	3 267	3 313
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 599	4 202	2 605	2 741
Sparande / kvm totalyta, kr	181	62	138	158
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	47	29	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	83	88	79	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	34	29	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	168	138	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,04	2,72	-
Räntekänslighet (%)	8,45	8,20	5,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 374 452 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för verksamhetsåret 2025 förklaras av ökade räntekostnader på grund av nyupptagna lån för sista delen av renoveringsprojektet, ökade avskrivningar efter övergång till redovisningsprincip K3 samt hyresförluster för lokal på Andra Långgatan 32.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	78 724 197	-	-	78 724 197
Upplåtelseavgifter	67 513 820	-	-	67 513 820
Fond, yttre underhåll	7 801 648	-154 721	1 600 000	9 246 927
Kapitaltillskott	8 075 178	-	-	8 075 178
Balanserat resultat	-8 742 720	-2 693 983	-1 600 000	-13 036 703
Årets resultat	-2 848 704	2 848 704	-866 482	-866 482
Eget kapital	150 523 419	0	-866 482	149 656 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 436 703
Årets resultat	-866 482
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 600 000
Totalt	-13 903 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	183 049
Balanseras i ny räkning	-13 720 136

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 212 443	9 636 768
Övriga rörelseintäkter	3	706 312	50 397
Summa rörelseintäkter		10 918 755	9 687 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 068 917	-5 497 268
Övriga externa kostnader	9	-534 467	-1 815 985
Personalkostnader	10	-413 679	-377 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 109 995	-3 527 796
Summa rörelsekostnader		-10 127 059	-11 218 588
RÖRELSERESULTAT		791 696	-1 531 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 177	75 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 687 355	-1 392 317
Summa finansiella poster		-1 658 178	-1 317 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-866 482	-2 848 704
ÅRETS RESULTAT		-866 482	-2 848 704

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	158 815 464	161 913 651
Maskiner och inventarier	13	1 959	13 767
Pågående projekt	14	48 189 877	43 156 931
Summa materiella anläggningstillgångar		207 007 300	205 084 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 095 000	1 095 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 095 000	1 095 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		208 102 300	206 179 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 277	190 873
Övriga fordringar	16	5 866 973	5 186 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	256 155	184 505
Summa kortfristiga fordringar		6 199 405	5 562 374
Kassa och bank			
Kassa och bank		69 453	407 682
Summa kassa och bank		69 453	407 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 268 857	5 970 056
SUMMA TILLGÅNGAR		214 371 157	212 149 405

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 313 195	154 313 195
Fond för yttre underhåll		9 246 927	7 801 648
Summa bundet eget kapital		163 560 122	162 114 843
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 036 703	-8 742 720
Årets resultat		-866 482	-2 848 704
Summa ansamlad förlust		-13 903 185	-11 591 424
SUMMA EGET KAPITAL		149 656 937	150 523 419
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	61 781 243	56 453 371
Leverantörsskulder		429 970	2 802 459
Skatteskulder		904 180	911 230
Övriga kortfristiga skulder		58 000	111 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 540 826	1 347 700
Summa kortfristiga skulder		64 714 220	61 625 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 371 157	212 149 405

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	791 696	-1 531 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 109 995	3 527 796
	3 901 692	1 996 373
Erhållen ränta	29 177	75 036
Erlagd ränta	-1 644 769	-1 367 946
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 286 099	703 463
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	183 427	334 264
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 282 224	1 606 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 303	2 644 371
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 032 946	-41 209 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 032 946	-41 209 600
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	8 075 178
Upptagna lån	5 471 000	21 707 346
Amortering av lån	-143 128	-250 474
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 327 872	29 532 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	482 229	-9 033 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 889 468	13 922 646
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 371 696	4 889 468

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jakten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasader	4,76 %
Byggnad	3,84 - 5,00 %
Dörrar & portar	2,78 %
Ventilation	6,23 %
Stamledningar Värme	4,76 %
Stomme och grund	1,24 - 6,60 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 912 588	6 878 709
Balkongavgift	31 360	4 740
Samfällighetsavgift, ej moms	0	100 000
Hysesintäkter bostäder	892 224	837 978
Hysesintäkter lokaler	902 748	455 404
Hysesintäkter lokaler, moms	576 936	1 077 085
Hysesintäkter p-plats	16 500	16 500
Hysesintäkter förråd	6 228	4 128
Deb. fastighetskatt	31 598	53 556
Deb. fastighetskatt, moms	0	24 178
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-40 000
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	5 140
Vatten, moms	8 676	8 676
El, moms	587 640	0
Uppvärmning, moms	0	22 400
Avfallshantering	4 800	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	17 160	14 050
Övernattnings-/gästlägenhet	83 250	74 250
Dröjsmålsränta	1 037	4 764
Pantsättningsavgift	28 812	26 310
Överlåtelseavgift	42 371	22 568
Administrativ avgift	7 791	3 724
Andrahandsuthyrning	60 724	42 608
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	10 212 443	9 636 768

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	107 272	8 466
Försäkringsersättning	0	28 925
Återbäring försäkringsbolag	23 324	13 006
Återvunnen moms	575 716	0
Summa	706 312	50 397

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	193 228	178 762
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 912	54 277
Fastighetsskötsel gård enl avtal	47 205	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 918	7 061
Städning enligt avtal	244 690	222 761
Städning utöver avtal	6 970	0
Hissbesiktning	9 250	9 008
Brandskydd	38 608	34 554
Myndighetstillsyn	6 727	16 735
Gårdkostnader	5 295	5 403
Gemensamma utrymmen	23 471	0
Snöröjning/sandning	11 829	15 744
Serviceavtal	108 987	61 355
Serviceavtal, hissar	14 228	0
Förbrukningsmaterial	45 735	30 902
Summa	790 053	636 563

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 629	0
Hyseslägenheter	206 158	6 287
Bostadsrättslägenheter	0	1 391
Hyseslokaler	28 067	0
Tvättstuga	33 800	128 839
Trapphus/port/entr	1 841	0
Dörrar och lås/porttele	78 817	98 714
VVS	86 053	118 225
Värmeanläggning/undercentral	22 382	12 394
Ventilation	59 772	29 673
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 317	2 905
Hissar	150 200	137 620
Fönster	5 237	3 080
Vattenskada	65 668	601 544
Skador/klotter/skadegörelse	76 567	40 455
Summa	841 507	1 181 127

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	109 651	154 721
Tvättstuga	60 515	0
Fönster	12 883	0
Summa	183 049	154 721

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	929 379	627 862
Uppvärmning	1 120 007	1 181 687
Vatten	502 422	450 717
Sophämtning/renhållning	508 186	282 032
Grovsopor	111 529	0
Summa	3 171 523	2 542 299

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	243 338	219 973
Markhyra/välgift/avgälder	0	52 895
Kabel-TV	54 283	88 443
Bredband	168 433	125 148
Samfällighetsavgifter	161 651	47 000
Fastighetsskatt	455 080	449 100
Summa	1 082 785	982 559

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	19 680	17 329
Juridiska åtgärder	31 386	53 920
Inkassokostnader	11 420	12 672
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	1 562 465
Befarade förluster	0	-283 030
Revisionsarvoden extern revisor	59 806	49 875
Revisionsarvoden internrevisor	0	10 000
Styrelseomkostnader	7 157	5 401
Fritids och trivselkostnader	2 431	357
Föreningskostnader	13 173	14 243
Förvaltningsarvode enl avtal	183 349	189 968
Överlåtelsekostnad	52 932	34 584
Pantsättningskostnad	43 679	30 543
Övriga förvaltningsarvoden	0	26 414
Korttidsinventarier	9 927	0
Administration	39 181	13 794
Konsultkostnader	46 719	66 978
Bostadsrätterna Sverige	9 230	0
Föreningsavgifter	4 395	10 473
Summa	534 467	1 815 985

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	314 000	286 500
Arbetsgivaravgifter	99 679	91 039
Summa	413 679	377 539

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 686 257	1 391 259
Dröjsmålsränta	1 074	1 058
Övriga räntekostnader	24	0
Summa	1 687 355	1 392 317

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 059 288	195 059 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 059 288	195 059 288
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 145 637	-29 629 649
Årets avskrivning	-3 098 187	-3 515 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 243 824	-33 145 637
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 815 464	161 913 651
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 761 718</i>	<i>33 761 718</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	165 400 000	152 400 000
Taxeringsvärde mark	168 800 000	227 800 000
Summa	334 200 000	380 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	397 441	397 441
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	397 441	397 441
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-383 675	-371 867
Årets avskrivning	-11 808	-11 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-395 483	-383 675
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 959	13 767

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	43 156 931	1 947 331
Anskaffningar under året	5 032 946	41 209 600
Färdigställt under året	0	0
Summa pågående arbeten	48 189 877	43 156 931

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Lägenhet 4122	1 095 000	1 095 000
Summa	1 095 000	1 095 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	476 148	529 818
Momsavräkning	88 581	163 773
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 619
Transaktionskonto	4 244 635	4 467 451
Borgo räntekonto	1 057 608	14 335
Summa	5 866 973	5 186 996

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	37 273	22 425
Förutbet försäkr premier	103 994	97 745
Förutbet kabel-TV	13 739	13 770
Förutbet bredband	42 021	42 771
Upplupna intäkter	59 128	7 794
Summa	256 155	184 505

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	Löst	-	-	12 248 578
Nordea	Löst	-	-	10 759 268
Nordea	2026-07-15	2,27 %	11 845 525	11 845 525
Nordea	Löst	-	-	4 000 000
Nordea	Löst	-	-	4 700 000
Nordea	2026-12-23	2,61 %	3 700 000	3 700 000
Nordea	2026-11-30	2,23 %	3 700 000	3 700 000
Nordea	2026-10-01	2,51 %	5 500 000	5 500 000
Nordea	2026-06-24	2,23 %	12 759 268	-
Nordea	2026-07-29	2,33 %	12 171 000	-
Nordea	2026-09-22	2,24 %	12 105 450	-
Summa			61 781 243	56 453 371
Varav kortfristig del			61 781 243	56 453 371

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 065 603 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 314	96 826
Uppl kostn el	93 535	80 295
Uppl kostnad Värme	155 962	143 723
Uppl kostn räntor	214 798	172 212
Uppl kostn vatten	43 327	43 457
Uppl kostnad Sophämtning	172 564	7 498
Uppl kostnad arvoden	31 500	14 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 897	4 399
Förutbet hyror/avgifter	791 929	785 290
Summa	1 540 826	1 347 700

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	103 300 000	103 300 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny leverantör av fastighetsskötsel, företaget BoAkt, fr o m 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Dijan Vranjic
Ledamot

Eva Anita Blixt
Ledamot

Johanna Spets
Ordförande

Martin Gårdmark
Vice ordförande

Simon Fontana Oscarsson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gunilla Edmark
Internrevisor

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 15:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 15:49

DOCUMENT ID:

rk0gJn7aZe

ENVELOPE ID:

B1Ag127aZl-rk0gJn7aZe

DOCUMENT NAME:

Brf Jakten, 769606-4794 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

6966455d285f024c07732efb48faf612d5c9478f23c6a2183bcea93cdf7c7f3e9a05f6d87dfcbc825a267229f9c917ef44026f6b6f3330af96c304df96445e0f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN GÅRDMARK martin@jakten.nu	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:14 21.04.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 116.86.138.8
2. JOHANNA SPETS johanna@jakten.nu	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:40 21.04.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.31
3. EVA ANITA BLIXT anita@jakten.nu	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:16 21.04.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.124
4. DIJAN VRANJIC dijan@jakten.nu	 Signed Authenticated	22.04.2026 19:17 22.04.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.25
5. SIMON FONTANA OSCAR SSON simon@jakten.nu	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:42 20.04.2026 23:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.13
6. Gunilla Marianne Edmark gunilla.edmark@bahnhof.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 15:11 26.04.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.39
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 15:16 26.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.221

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakten

Org.nr 769606-4794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakten för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Jakten för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Gunilla Edmark
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 15:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 15:49

DOCUMENT ID:

rJCx1n7p-x

ENVELOPE ID:

HyxAxy3QT-e-rJCx1n7p-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Jakten.pdf

4 pages

SHA-512:

bea8bd932ac14c87764c2252aa05ee75266e6a56233dd
9c71bceea7d6f232f8fb4ae1b994809a9cc344ba3efa9fc
cd7f0c056ff44e2554372be478e3dbf182b1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunilla Marianne Edmark gunilla.edmark@bahnhof.se	Signed Authenticated	26.04.2026 15:10 26.04.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.39
2. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	26.04.2026 15:16 26.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.221

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG 2026

Lite kort om hur vi har jobbat

Under året har vi stämt av med styrelseledamöterna och suppleanterna om hur arbetet funkat. Vad är bra, vad kan förbättras och om det är något som saknas. Roligt och bra för vår förening är att alla nuvarande ledamöter och suppleanter vill fortsätta på sina poster, och valberedningen anser att alla kompetenta och lämpliga för det.

Valberedningen har fått in två intresseanmälningar och det är vi tacksamma för, för även om vi i nuläget har en komplett styrelse så är föreningen fortfarande sårbar. Yttersta konsekvensen om vi inte får ihop en styrelse är att föreningen upplöses, och vi förlorar våra lägenheter och ekonomiska investeringar. Värt att tänka på inför framtiden.

LEDAMÖTER:

Valberedningen föreslår omval på Johanna Spets till styrelseledamot för en tid om 2 år. Johanna har under många år varit en klippa i styrelsen och vår förening. Hon är den person som vet absolut mest om föreningen – historiskt och fram till idag. Valberedningen anser att Johanna är en mycket värdefull styrelseledamot för Brf Jakten.

Valberedningen föreslår omval på Simon Fontana Oscarsson för en tid om två år. Simon har under flera år varit en del av styrelsen, vet hur arbetet fungerar och är angelägen om att fortsätta vara med och bidra till Brf Jaktens utveckling.

SUPPLEANTER:

Valberedningen föreslår omval på Andreia Olaru till suppleant för en tid om 1 år. Andreia har tidigare varit ordinarie styrelseledamot och är väl insatt i hur styrelsearbetet fungerar och kan hoppa in med kort varsel om det skulle behövas.

Valberedningen föreslår omval på Renaud Chauvet till suppleant för en tid om 1 år. Renaud vill fortsätta vara suppleant och är mycket intresserad av att bidra med sin tid till föreningen.

VALBEREDNING:

Eftersom ingen anmält intresse – och eftersom nuvarande valberedning kan tänka sig att fortsätta – föreslås omval på Jennie Andersson och Mona Skafsgaard för en tid om 1 år.

INTERNREVISOR:

Ingen har anmält intresse för att vara internrevisor. Enligt stadgarna behöver föreningen ha minst en revisor – och det har Brf Jakten i och med den externa revisorn. Nu för tiden attesteras alla fakturor av två ledamöter i styrelsen och det är allmänt en bättre översikt och kontroll över föreningens ekonomi. Därför anser valberedningen att vi inte behöver en internrevisor längre. Men vi är också villiga att ompröva det ställningstagandet i framtiden.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN:

Valberedningen föreslår en ersättning om ett prisbasbelopp för varje ordinarie styrelseledamot, med andra ord 5 x 59 200 kr (prisbasbeloppet för 2026)

Styrelsen väljer själva hur denna summa fördelas mellan ledamöterna.

MOTIONER OCH PROPOSITIONER

MOTION TILL BRF JAKTEN

FÖRENINGSTÄMMA 2026 (Kan inte hitta aktuellt datum)

1.

Cyklar

2.

Bakgrund samt förslag på förändring:

1.

Jag tycker att cyklar som stått alldeles för länge både mellan portarna när man kommer in via grinden samt alla de gamla smutsiga cyklar som står i cykelrummet, förfular vår inre miljö och vårt intryck som en välskött förening tycker jag kommer på skam, det ser inte trevligt ut... Mervärdet är ju att det ser trevligare ut om de försvinner...

2.

Ovanför hissarna i 43 samt 45 står det skrivet med någon slags tuschpenna siffrorna, det torde inte kosta så mycket att sätta upp mässingsskyltar med respektive nummer. Det ser väldigt mycket trevligare ut...

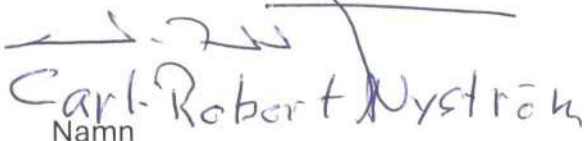
Konsekvenser:

Det torde inte kosta några större summor och anlita en firma som kan ombesörja att cyklar tas bort respektive skyltar sätts upp...

Yrkande:

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar jag att stämman beslutar att detta genomförs.

Göteborg 2026-01-29


Namn

Lghnr 4341

STYRELSENS SVAR PÅ INKOMNA MOTIONER

Motion 1: Cyklar

Styrelsen anser motionen vara besvarad då styrelsen har cykelutrensning inplanerad till någon gång i maj – juni 2026.

Motion 2: Uppmärkning av hissar 43:an och 45:an

Styrelsen anser motionen vara besvarad då hissarna redan har blivit uppmärkta.

PROPOSITION

Uppdatering av stadgar

Styrelsen föreslår ändring av Brf Jaktens stadgar utifrån genomförda lagändringar samt utökade valmöjligheter (exempelvis möjlighet till digital årsstämma). Ändringarna berör nedanstående punkter. För exakta detaljer gällande ändringarna, vänligen se Bilaga 1 (följebrev från anlita jurist) samt Bilaga 2 (stadgarna i sin helhet efter föreslagna ändringar).

- § 8 Årsavgiften beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 13 Motioner
- § 16 Kallelse
- § 17 Digital stämma
- § 19 Ombud och biträde
- § 25 Styrelsens sammansättning
- § 31 Jäv i styrelsearbetet
- § 32 Styrelsens åliggande
- § 37 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 43 Stambyte i våtrum
- § 46 Förändringar i lägenhet
- § 52 Förverkandegrunder

Till medlemmarna i Brf Jakten

Göteborg 2025-04-25

Följebrev stadgerevision

På uppdrag av styrelsen i Brf Jakten, nedan ”föreningen”, har jag tagit fram ett förslag till nya stadgar. Revideringen är föranledd av lagändringar. Detta brev skrivs som en bilaga till stadgeförslaget för att underlätta läsningen av de nya stadgarna.

De stadgar föreningen har är relativt nya och stadgarna följer i stora delar till-
lämplig lagstiftning. Revideringarna som gjorts är därför av mindre omfattning.
För att underlätta föreningens läsning har i största möjliga omfattning paragra-
feringen bibehållits samt även formatet för stadgarna.

I nedan redogörelse kommenterar jag de skillnader som gjorts gentemot befint-
liga stadgar. Mina kommentarer följer paragraferingen i stadgeförslaget.

Uppdateringar

8 § Årsavgiften beräkning

Idag beräknas era årsavgifter utifrån insatser. Det är möjligt att ha andra beräk-
ningsgrunder men eftersom sådan ändring kan påverka den inbördes fördel-
ningen ska det inte vara helt enkelt att göra en sådan ändring. Av bostadsrätts-
lagen följer att sådan ändring kräver stämmobeslut. I bestämmelsen har intagits

en skrivelse att ändring av grund för beräkning av årsavgiften, likt vad som följer av bostadsrättslagen, kräver stämmobeslut.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Vid överlåtelse av bostadsrätt tar föreningen ut en överlåtelse- och pantsättningsavgift och den uppgår till vad som anges i stadgarna. I ert förvaltaravtal ingår att förvaltaren tar ut avgiften och tanken är att det blir ett nollsummespel för er. Den avgiften förvaltaren tar ut överstiger vad som i nuläget finns angivet i era stadgar vilket innebär att det uppstår en mellanskillnadskostnad för föreningen som ni inte kan ta ut mot medlem.

Jag har därför justerat stadgarna så att ni får ta ut en överlåtelseavgift om 3,5 procent (tidigare 2,5 procent) och en pantsättningsavgift om 1,5 procent (tidigare 1 procent).

§ 13 Motioner

Tidpunkten för när motioner ska ha lämnats in för att tas upp vid årsstämman har utökats från den 1 februari till den 15 februari. Detta för att underlätta att motioner inkommer. Styrelsen kan fortfarande besluta om senare tidpunkt än så.

§ 16 Kallelse

I bestämmelsen har sätten för kallelse utökats genom att det i vissa fall kan ske per mejl.

I bestämmelsen har intagits en regel om kallelse till stämmor som genomförs digitalt. Sedan årsskiftet är det nämligen möjligt att genomföra helt digitala stämmor i bostadsrättsföreningar men då krävs en stadgereglning om detta samt att det i kallelsen anges hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta.

§ 17 Digital stämma

Bestämmelsen är ny och ger föreningen möjlighet att genomföra sina föreningsstämmor digitalt. Även om det är möjligt rekommenderas att möjligheten används restriktivt.

§ 19 Ombud och biträde

Medlem får företrädas av ombud som uppvisar fullmakt. I bestämmelsen har intagits reglering om att fullmakt som signerats med avancerad elektronisk underskrift (t.ex. Bank-ID) godtas som handling i original.

Kretsen möjliga ombud och biträden har utökats till att även omfatta person som innehar framtidsfullmakt som trätt i kraft samt annan medlems ställföreträdare.

§ 25 Styrelsens sammansättning

I förslaget har lagts in en anvisning att ledamöter ska väljas på överlappande mandattid för att inte hela styrelsen ska bytas samtidigt.

§ 31 Jäv i styrelsearbetet

Bestämmelsen har utökats så att samtliga grunder för jäv i styrelsearbetet finns upptagna. Regleringen är därmed i enlighet med lag om ekonomiska föreningar.

§ 32 Styrelsens åliggande

Punkten 5 har uppdaterats så att den hänvisar till nu gällande lagstiftning, dvs. dataskyddsförordningen (GDPR) istället för som tidigare personuppgiftslagen.

§ 37 Bostadsrättshavarens ansvar

I bestämmelsen har tagits in ett krav på att bostadsrättshavaren ska ha lägenheten försäkrad samt, om inte föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg, även ha individuellt bostadsrättstillägg.

§ 43 Stambyte i våtrum

I förslaget har intagits en reglering gällande återställande av våtrum vid stambyte.

§ 46 Förändringar i lägenhet

Bestämmelsen har uppdaterats i anledning av att lagändring gjorts som innefattar bland annat installation av avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation samt eldstad.

Lagändringen är föranledd av de många ombyggnationer som bostadsrättshavare företagit där t.ex. kök flyttats. Det är nu inte möjligt att göra sådana ändringar utan styrelsens tillstånd. Till bestämmelsen har även knutits en ny förverkandegrund.

Bostadsrättshavare som inte är nöjd med ett beslut från styrelsen kan få saken prövad i hyresnämnden. Ett beslut från styrelsen kan även villkoras.

§ 52 Förverkande grunder

I katalogen över förverkande grunder har lagts till att bostadsrättshavaren vidtar en sådan förändring som framgår av § 46 i stadgarna utan tillstånd. Justeringen följer gällande bostadsrättslag.

Vidare har lagts till att störningar utgör grund för förverkande.

I bestämmelsen har även tagits in en reglering om att föreningen har rätt till ersättning för skada vid uppsägning pga. förverkande. Det är ett vanligt missförstånd att bostadsrättshavaren skulle ha rätt till ersättning vid uppsägning men det är alltså föreningen som har den rätten.

Med vänlig hälsning



Jennie Brandt

**STADGAR FÖR
BRF JAKTEN**

OM FÖRENINGEN	4	§ Konstituering	9
1 § Namn, säte och ändamål	4	27 § Styrelsens protokoll	9
2 § Medlemskap och överlåtelse	4	28 § Beslutförhet och röstning	9
3 § Medlemskapsprövning – juridisk person ...	4	29 § Beslut i vissa frågor	9
4 § Medlemskapsprövning – fysisk person	4	30 § Firmateckning	10
5 § Bosättningskrav	4	31 § Jäv i styrelsearbetet	10
6 § Andelsägande	5	32 § Styrelsens åligganden	10
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	5	33 § Medlems- och lägenhetsförteckning	10
8 § Årsavgiftens beräkning	5	34 § Räkenskapsår	11
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5	35 § Revisor	11
10 § Övriga avgifter	5	36 § Revisionsberättelse	11
11 § Betalning av avgifter	5	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	11
FÖRENINGSTÄMMA	6	37 § Bostadsrättshavarens ansvar	11
12 § Föreningsstämma	6	38 § Ytterligare installationer	12
13 § Motioner	6	39 § Brand- och vattenledningsskador	12
14 § Extra föreningsstämma	6	40 § Komplement	12
15 § Dagordning	6	41 § Felanmälan	13
16 § Kallelse	6	42 § Gemensam upprustning	13
17 § Digital stämma	7	43 § Stambyte i våtrum	13
18 § Rösträtt	7	44 § Vanvård	13
19 § Ombud och biträde	7	45 § Övriga anordningar	13
20 § Röstning	8	46 § Förändring i lägenhet	13
21 § Jäv på stämma	8	ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	14
22 § Resultatdisposition	8	47 § Användning av bostadsrätten	14
23 § Valberedning	8	48 § Sundhet, ordning och gott skick	14
24 § Stämmans protokoll	9	49 § Tillträdesrätt	14
STYRELSE OCH REVISION	9	50 § Andrahandsuthyrning	14
25 § Styrelsens sammansättning	9	51 § Inneboende	14

FÖRVERKANDE	15
52 § Förverkandegrunder	15
53 § Tvångsförsäljning.....	15
ÖVRIGT	15
54 § Meddelanden	15
55 § Elektronisk kommunikation	15
56 § Framtida underhåll.....	16
57 § Underhållsplan	16
58 § Upplösning och likvidation	16
59 § Tillämpliga regler	16
60 § Stadgeändring.....	16

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Jakten. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämman.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut

dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 15 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelsen till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

5. Val av två (2) justerare tillika rösträkare
 6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
 7. Fastställande av röstlängd
 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
 9. Föredragning av revisorns berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
 13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 15. Val av revisorer och revisorssuppleant
 16. Val av valberedning
 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 18. Avslutande
- På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Om en föreningsstämma ska genomföras digitalt enligt § 17 ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress än i föreningens hus, ska kallelsen istället skickas till medlemmen med post/e-post. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och/eller publiceras på hemsida. I vissa fall ska kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 55 § är uppfyllda.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 32 § p.4.

17 § Digital stämma

Föreningsstämman får hållas digitalt. Digital stämma ska organiseras på sådant sätt att alla medlemmar har möjlighet att delta och utöva sina rättigheter.

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Fullmakt som undertecknats med sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG i den ursprungliga lydelsen, godas som fullmakt i original. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvaltarens förvaltarens medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

20 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoderförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska

genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

21 § Jäv på stämman

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

22 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet kan balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

23 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år. Suppleant utses för en tid av ett (1) år.

Ledamöterna ska väljas så att deras mandatperioder överlappar för att minimera risken för att hela styrelsen byts ut samtidigt.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock

välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

27 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

28 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

29 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir

beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

30 § Firmateckning

Föreningens firma (företagsnamn) tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

31 § Jäv i styrelsearbetet

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

32 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

33 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla:

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla:

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

34 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

35 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

36 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

37 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska ha sin lägenhet försäkrad och till försäkringen ha bostadsrättstillägg, såtillvida inte föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg. Det ankommer på

bostadsrättshavaren att vid var tidpunkt kontrollera om det till försäkringen även krävs individuellt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsfilter
- invändig målning av fönster (ej utvändig målning och kittning); motsvarande gäller för ytterdörr, balkong- eller altandörr
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar

- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Om mark ingår i bostadsrätten, svarar bostadsrättshavaren för marken och allt som finns på den, bortsett från teknisk utrustning som betjänar fler än medlemmens bostadsrätt. På mark som ingår i upplåtelsen/som självständigt disponeras av bostadsrättshavaren samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta saker av permanent natur endast om så sker efter styrelsens godkännande och i enlighet med föreningens ordningsregler.

38 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

39 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

40 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och

snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

41 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

42 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

43 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

44 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

45 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

46 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får

förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

47 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

48 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar

bostadsrättshavaren, bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

49 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

50 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

51 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

52 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren stör, eller inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 46

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens anslags-tavla eller distribueras genom utdelning.

55 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller

någon annan, även om det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

- 1 föreningens stämman har beslutat om det,
- 2 föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
- 3 mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

56 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

57 § Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

58 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i

förhållande till lägenheternas insatser. Beslut om frivillig likvidation fattas av föreningsstämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §.

59 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

60 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Dessa stadgar har antagits på två på varandra
följande föreningsstämmor enligt följande

Stämman nr 1 den _____ 2025

Stämman nr 2 den _____

Ort och datum:

BRF JAKTEN

Namnteckning och namnförtydligande

Namnteckning och namnförtydligande

Namnteckning och namnförtydligande

Namnteckning och namnförtydligande

Namnteckning och namnförtydligande

Namnteckning och namnförtydligande

Namnteckning och namnförtydligande