

## Signera Årsredovisning 2024

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 1-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 207797 byte

Hashvärde SHA256:

313f877d963275abe57a305e0f230c5d606fd6cc5f0f79d333306f9089f8a576

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 5:

**Arne Erik Bojesson**

Signerat med BankID 2025-04-08 11:02 Ref: 019614a2-4ebf-7847-bc69-3dbdfc8e56eb

**JERKER SÖDERLIND**

Signerat med BankID 2025-04-09 19:27 Ref: 01961b97-720e-7241-9c82-57873de86fdd

**Sven Hällbrink**

Signerat med BankID 2025-04-09 19:28 Ref: 01961b98-3d06-7129-a2e3-fff80ec6ba87

**CECILIA EKLUND**

Signerat med BankID 2025-04-15 09:48 Ref: 0196386b-62a3-70c8-8488-bede41a4d83f

**Sanna Karin Helena Lindkvist**

Signerat med BankID 2025-04-16 09:07 Ref: 01963d6c-7821-76ff-856f-1fb68e8ff926



**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Jaktvarvet 5**  
716419-8942

Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för BRF Jaktvarvet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-06 och nuvarande stadgar registrerades under 2001-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Polhemsgatan 5 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

| -----                |         |           |
|----------------------|---------|-----------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
| -----                |         |           |
| Jaktvarvet 5         | 1998    | Stockholm |
| -----                |         |           |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931-32 och består av ett flerbostadshus i sju våningar och källare inklusive entréplanet. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 2131 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt fyra lokaler med hyresrätt på totalt 193 kvm.

Föreningen är inte momsregistrerad.

### Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av styrelsen för att möjliggöra en minskad energiförbrukning, förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

## Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning sköts av föreningen
- Trappstädning - Helgeborgs Städa AB
- Fjärrvärme - Fortum
- Drift och underhåll av hiss - S:t Eriks Hiss AB
- Hushållssopor Stockholms stad
- Elleverans - Ellevio
- Drift och vatten mm - Stockholm vatten
- Bredband - Telenor

## Styrelse

Fram till och med årsstämman den 20 juni 2024 bestod styrelsen av följande medlemmar:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Sven Hällbrink   | Ordförande |
| Jerker Söderlind | Ledamot    |
| Arne Bojesson    | Ledamot    |
| Cecilia Eklund   | Ledamot    |
| Viktor Joelsson  | Suppleant  |
| Sofi Wetterberg  | Suppleant  |

Vid årsstämman den 20 juni 2024 valdes följande till styrelse:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Sven Hällbrink   | Ordförande |
| Jerker Söderlind | Ledamot    |
| Arne Bojesson    | Ledamot    |
| Cecilia Eklund   | Ledamot    |
| Edward Fryer     | Suppleant  |
| Sofi Wetterberg  | Suppleant  |

Föreningens revisor är Sanna Lindqvist, Borev Revision AB

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året 2024.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

## Medlemsinformation

Under året skedde fyra överlåtelser och därav följande medlemsförändringar:

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Antal medlemmar 2024-01-01:        | 45 |
| Antal tillkommande medlemmar 2024: | 13 |
| Antal avgående medlemmar 2024:     | 11 |
| Antal medlemmar 2024-12-31:        | 47 |

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Rörelseresultatet uppgick till 340 358 (276 838) kronor och resultatet efter finansnetto till 195 755 (161 277) kronor. En god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser samt energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna och därmed också årsavgifterna nere.

### Årsavgifter

Årsavgifterna, som hade varit oförändrade sedan juli 2013, höjdes den 1 januari 2024 med tio procent.

Föreningen har två lån hos Nordea Hypotek om totalt 5 476 900 kr.Under året gjordes amorteringar med 35 584 kr.Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är den som äger fastigheten vid ingången av året , skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                    | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)*                                    | 1 605       | 1 481       | 1 449       | 1 370       | 1 359       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                   | 195         | 161         | 218         | -1 654      | 199         |
| Soliditet (%)                                             | 79          | 79          | 76          | 74          | 79          |
| Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)*                 | 555         | 507         | 507         | 480         | 480         |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)                | 2 570       | 2 587       | 3 066       | 3 077       | 2 852       |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*                      | 2 357       | 2 372       | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm totalyta(kr)                             | 224         | 207         | 234         | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)*                                      | 5           | 5           | 6           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                       | 224         | 195         | 174         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter* | 74          | 73          | 0           | 0           | 0           |

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter\*.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

årsavgifter/kvm är justerad från och med år 2022 och går därför inte att jämföras med åren 2019-2021.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)\*

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter\*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

I årsavgiften ingår bredband.

\* Nytt nyckeltal för år 2023.

### Förändring i eget kapital

|                          | Belopp vid<br>årets ingång | Disp av föreg-<br>års resultat | Förändring -<br>under året | Belopp vid<br>årets utgång |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Medlemsinsatser          | 17 795 984                 |                                |                            | 17 795 984                 |
| Upplåtelseavgift         | 7 283 208                  |                                |                            | 7 283 208                  |
| Fond för yttre underhåll | 1 044 659                  |                                | 290 754                    | 1 335 413                  |
| Balanserat resultat      | -3 298 853                 | 161 227                        | -290 754                   | -3 428 380                 |
| Årets resultat           | 161 227                    | -161 227                       | 195 755                    | 195 755                    |
| <b>Totalt</b>            | <b>22 986 225</b>          | <b>0</b>                       | <b>195 755</b>             | <b>23 181 980</b>          |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -3 428 379        |
| årets vinst         | 195 755           |
|                     | <b>-3 232 624</b> |

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| behandlas så att             |                   |
| Till yttre rep fond avsättes | 290 754           |
| i ny räkning överföres       | -3 523 378        |
|                              | <b>-3 232 624</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 1 604 841                 | 1 481 300                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 3 294                     | 4 973                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 608 135</b>          | <b>1 486 274</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                              | 3   | -601 199                  | -535 034                  |
| Driftskostnader                                  | 4   | -255 237                  | -265 033                  |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader       | 5   | -85 404                   | -83 431                   |
| Avskrivningar                                    | 6   | -325 937                  | -325 937                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 267 777</b>         | <b>-1 209 435</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>340 358</b>            | <b>276 838</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 5 762                     | 20 799                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -150 365                  | -136 410                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-144 603</b>           | <b>-115 611</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>195 755</b>            | <b>161 227</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>195 755</b>            | <b>161 227</b>            |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 27 896 382 | 28 213 506 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 79 317     | 88 130     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 27 975 699 | 28 301 636 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 27 975 699 | 28 301 636 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 278 159    | 299 757    |
| Övriga fordringar                            |     | 17 480     | 33 599     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 60 496     | 55 243     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 356 135    | 388 599    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 932 094    | 434 465    |
| Summa kassa och bank                         |     | 932 094    | 434 465    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 288 229  | 823 064    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 29 263 928 | 29 124 700 |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 25 079 192 | 25 079 192 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 335 413  | 1 044 659  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 26 414 605 | 26 123 851 |
| Ansamlad förlust                             |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -3 428 379 | -3 298 852 |
| Årets resultat                               |     | 195 755    | 161 227    |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -3 232 624 | -3 137 625 |
| Summa eget kapital                           |     | 23 181 981 | 22 986 226 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 0          | 5 490 148  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 0          | 5 490 148  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 5 476 900  | 22 336     |
| Leverantörsskulder                           |     | 71 316     | 73 691     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 533 731    | 552 299    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 6 081 947  | 648 326    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 29 263 928 | 29 124 700 |

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | 195 755                   | 161 227                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 325 937                   | 325 937                   |
| Betald skatt                                                                      |     | 16 119                    | -28 718                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>537 811</b>            | <b>458 446</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | 21 598                    | -31 816                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -5 252                    | -4 558                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -2 375                    | 2 327                     |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -18 568                   | 58 297                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>533 214</b>            | <b>482 696</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                 |     | -35 584                   | -1 022 336                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-35 584</b>            | <b>-1 022 336</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>497 630</b>            | <b>-539 640</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 434 465                   | 974 104                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>932 095</b>            | <b>434 464</b>            |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2 samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

|              |        |
|--------------|--------|
| Byggnader    | 100 år |
| Ombyggnation | 25 år  |
| Inventarier  | 12 år  |

### Not 1 Nettoomsättning

|                 | 2024             | 2023             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 1 126 293        | 1 023 903        |
| Hyror lokaler   | 389 575          | 368 424          |
| Fastighetsskatt | 33 293           | 33 293           |
| Bredband        | 55 680           | 55 680           |
|                 | <b>1 604 841</b> | <b>1 481 300</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2024         | 2023         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 3 294        | 0            |
| Öresutjämning                  | 0            | 6            |
| Erhållna statliga bidrag       | 0            | 4 967        |
|                                | <b>3 294</b> | <b>4 973</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                         | 2024            | 2023            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga reparationer     | -21 506         | -33 764         |
| Markytor, trädgård      | 0               | -2 384          |
| El                      | -32 024         | -32 110         |
| Värme                   | -391 865        | -343 954        |
| Vatten och avlopp       | -96 985         | -77 367         |
| Sophämtning/renhållning | -58 819         | -45 455         |
|                         | <b>-601 199</b> | <b>-535 034</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                    | 2024            | 2023            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                           | -34 031         | -33 156         |
| Obl besiktningkost OVK,hiss        | 0               | -3 974          |
| Hisservice                         | -11 328         | -6 400          |
| Övriga fastighetskostnader         | -14 001         | -33 436         |
| Fastighetsförsäkring               | -38 792         | -36 327         |
| Bredband                           | -65 744         | -61 712         |
| Fastighetsskatt / fastighetsavgift | -91 340         | -90 028         |
| Öresutjämning                      | -1              | 0               |
|                                    | <b>-255 237</b> | <b>-265 033</b> |

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden            | -18 000        | -18 500        |
| Fastighetsförvaltning       | -62 336        | -58 520        |
| Möteskostnader              | -95            | 0              |
| Bankkostnader               | -5 174         | -5 801         |
| Förändring revisionskostnad | 1 000          | -550           |
| Övriga externa kostnader    | -800           | -60            |
| Öresutjämning               | 1              | 0              |
|                             | <b>-85 404</b> | <b>-83 431</b> |

#### Not 6 Avskrivningar

|             | 2024            | 2023            |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad     | -257 124        | -257 124        |
| Ombyggnad   | -60 000         | -60 000         |
| Inventarier | -8 813          | -8 813          |
|             | <b>-325 937</b> | <b>-325 937</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                                                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>                      |                   |                   |
| Vid årets början - byggnad och mark                                            | 22 538 490        | 22 538 490        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                              | <b>22 538 490</b> | <b>22 538 490</b> |
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde byggnadsrenovering och ombyggnad</b>          |                   |                   |
| Vid årets början - byggnadsrenovering                                          | 10 177 090        | 10 177 090        |
| Vid årets början - ombyggnad                                                   | 1 500 000         | 1 500 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                              | <b>11 677 090</b> | <b>11 677 090</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnadsrenovering och ombyggnad</b> |                   |                   |
| Vid årets början                                                               | -6 002 074        | -5 684 950        |
| Årets avskrivningar enligt plan                                                | -317 124          | -317 124          |
| <b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>                                      | <b>-6 319 198</b> | <b>-6 002 074</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                                     | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                          |                   |                   |
| Byggnad                                                                        | 28 724 000        | 28 724 000        |
| Mark                                                                           | 68 194 000        | 68 194 000        |
|                                                                                | <b>96 918 000</b> | <b>96 918 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                            |                   |                   |
| Bostäder                                                                       | 93 000 000        | 93 000 000        |
| Lokaler                                                                        | 3 918 000         | 3 918 000         |
| <b>Utgående taxeringsvärde</b>                                                 | <b>96 918 000</b> | <b>96 918 000</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark</b>                  |                   |                   |
| Byggnad                                                                        | 20 233 073        | 20 490 197        |
| Mark                                                                           | 7 003 309         | 7 003 309         |
| Ombyggnation                                                                   | 660 000           | 720 000           |
| <b>Utgående restvärde</b>                                                      | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |
|                                                                                | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>              | <b>105 756</b> | <b>105 756</b> |
| Inköp                                           | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>105 756</b> | <b>105 756</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                   | <b>-17 626</b> | <b>-8 813</b>  |
| Årets avskrivningar                             | -8 813         | -8 813         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-26 439</b> | <b>-17 626</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>79 317</b>  | <b>88 130</b>  |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek                       | 3,540          | 2025-03-21                | 2 476 900                | 2 512 484                |
| Nordea Hypotek                       | 1,030          | 2025-06-18                | 3 000 000                | 3 000 000                |
|                                      |                |                           | <b>5 476 900</b>         | <b>5 512 484</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 5 476 900                | 22 336                   |

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

Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 900 000        | 11 400 000        |
|                      | <b>10 900 000</b> | <b>11 400 000</b> |
| Eventualförbindelser | Inga              | Inga              |

Underskrifter

Stockholm 2025

Arne Bojesson  
Ledamot

Sven Hällbrink  
Ordförande

Cecilia Eklund  
Ledamot

Jerker Söderlind  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist  
Revisor  
Borev revision AB

## Signera Årsredovisning 2024

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 1-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 207797 byte

Hashvärde SHA256:

313f877d963275abe57a305e0f230c5d606fd6cc5f0f79d333306f9089f8a576

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 5:

**Arne Erik Bojesson**

Signerat med BankID 2025-04-08 11:02 Ref: 019614a2-4ebf-7847-bc69-3dbdfc8e56eb

**JERKER SÖDERLIND**

Signerat med BankID 2025-04-09 19:27 Ref: 01961b97-720e-7241-9c82-57873de86fdd

**Sven Hällbrink**

Signerat med BankID 2025-04-09 19:28 Ref: 01961b98-3d06-7129-a2e3-fff80ec6ba87

**CECILIA EKLUND**

Signerat med BankID 2025-04-15 09:48 Ref: 0196386b-62a3-70c8-8488-bede41a4d83f

**Sanna Karin Helena Lindkvist**

Signerat med BankID 2025-04-16 09:07 Ref: 01963d6c-7821-76ff-856f-1fb68e8ff926



**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Jaktvarvet 5**  
716419-8942

Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för BRF Jaktvarvet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-06 och nuvarande stadgar registrerades under 2001-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Polhemsgatan 5 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

| -----                |         |           |
|----------------------|---------|-----------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
| -----                |         |           |
| Jaktvarvet 5         | 1998    | Stockholm |
| -----                |         |           |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931-32 och består av ett flerbostadshus i sju våningar och källare inklusive entréplanet. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 2131 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt fyra lokaler med hyresrätt på totalt 193 kvm.

Föreningen är inte momsregistrerad.

### Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av styrelsen för att möjliggöra en minskad energiförbrukning, förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

## Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning sköts av föreningen
- Trappstädning - Helgeborgs Städ AB
- Fjärrvärme - Fortum
- Drift och underhåll av hiss - S:t Eriks Hiss AB
- Hushållssopor Stockholms stad
- Elleverans - Ellevio
- Drift och vatten mm - Stockholm vatten
- Bredband - Telenor

## Styrelse

Fram till och med årsstämman den 20 juni 2024 bestod styrelsen av följande medlemmar:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Sven Hällbrink   | Ordförande |
| Jerker Söderlind | Ledamot    |
| Arne Bojesson    | Ledamot    |
| Cecilia Eklund   | Ledamot    |
| Viktor Joelsson  | Suppleant  |
| Sofi Wetterberg  | Suppleant  |

Vid årsstämman den 20 juni 2024 valdes följande till styrelse:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Sven Hällbrink   | Ordförande |
| Jerker Söderlind | Ledamot    |
| Arne Bojesson    | Ledamot    |
| Cecilia Eklund   | Ledamot    |
| Edward Fryer     | Suppleant  |
| Sofi Wetterberg  | Suppleant  |

Föreningens revisor är Sanna Lindqvist, Borev Revision AB

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året 2024.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

## Medlemsinformation

Under året skedde fyra överlåtelser och därav följande medlemsförändringar:

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Antal medlemmar 2024-01-01:        | 45 |
| Antal tillkommande medlemmar 2024: | 13 |
| Antal avgående medlemmar 2024:     | 11 |
| Antal medlemmar 2024-12-31:        | 47 |

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Rörelseresultatet uppgick till 340 358 (276 838) kronor och resultatet efter finansnetto till 195 755 (161 277) kronor. En god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser samt energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna och därmed också årsavgifterna nere.

### Årsavgifter

Årsavgifterna, som hade varit oförändrade sedan juli 2013, höjdes den 1 januari 2024 med tio procent.

Föreningen har två lån hos Nordea Hypotek om totalt 5 476 900 kr.Under året gjordes amorteringar med 35 584 kr.Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är den som äger fastigheten vid ingången av året , skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                    | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)*                                    | 1 605       | 1 481       | 1 449       | 1 370       | 1 359       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                   | 195         | 161         | 218         | -1 654      | 199         |
| Soliditet (%)                                             | 79          | 79          | 76          | 74          | 79          |
| Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)*                 | 555         | 507         | 507         | 480         | 480         |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)                | 2 570       | 2 587       | 3 066       | 3 077       | 2 852       |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*                      | 2 357       | 2 372       | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm totalyta(kr)                             | 224         | 207         | 234         | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)*                                      | 5           | 5           | 6           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                       | 224         | 195         | 174         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter* | 74          | 73          | 0           | 0           | 0           |

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter\*.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

årsavgifter/kvm är justerad från och med år 2022 och går därför inte att jämföras med åren 2019-2021.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)\*

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter\*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

I årsavgiften ingår bredband.

\* Nytt nyckeltal för år 2023.

### Förändring i eget kapital

|                          | Belopp vid<br>årets ingång | Disp av föreg-<br>års resultat | Förändring -<br>under året | Belopp vid<br>årets utgång |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Medlemsinsatser          | 17 795 984                 |                                |                            | 17 795 984                 |
| Upplåtelseavgift         | 7 283 208                  |                                |                            | 7 283 208                  |
| Fond för yttre underhåll | 1 044 659                  |                                | 290 754                    | 1 335 413                  |
| Balanserat resultat      | -3 298 853                 | 161 227                        | -290 754                   | -3 428 380                 |
| Årets resultat           | 161 227                    | -161 227                       | 195 755                    | 195 755                    |
| <b>Totalt</b>            | <b>22 986 225</b>          | <b>0</b>                       | <b>195 755</b>             | <b>23 181 980</b>          |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -3 428 379        |
| årets vinst         | 195 755           |
|                     | <b>-3 232 624</b> |

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| behandlas så att             |                   |
| Till yttre rep fond avsättes | 290 754           |
| i ny räkning överföres       | -3 523 378        |
|                              | <b>-3 232 624</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 1 604 841                 | 1 481 300                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 3 294                     | 4 973                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 608 135</b>          | <b>1 486 274</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                              | 3   | -601 199                  | -535 034                  |
| Driftskostnader                                  | 4   | -255 237                  | -265 033                  |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader       | 5   | -85 404                   | -83 431                   |
| Avskrivningar                                    | 6   | -325 937                  | -325 937                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 267 777</b>         | <b>-1 209 435</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>340 358</b>            | <b>276 838</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 5 762                     | 20 799                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -150 365                  | -136 410                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-144 603</b>           | <b>-115 611</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>195 755</b>            | <b>161 227</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>195 755</b>            | <b>161 227</b>            |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 27 896 382 | 28 213 506 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 79 317     | 88 130     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 27 975 699 | 28 301 636 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 27 975 699 | 28 301 636 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 278 159    | 299 757    |
| Övriga fordringar                            |     | 17 480     | 33 599     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 60 496     | 55 243     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 356 135    | 388 599    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 932 094    | 434 465    |
| Summa kassa och bank                         |     | 932 094    | 434 465    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 288 229  | 823 064    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 29 263 928 | 29 124 700 |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 25 079 192 | 25 079 192 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 335 413  | 1 044 659  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 26 414 605 | 26 123 851 |
| Ansamlad förlust                             |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -3 428 379 | -3 298 852 |
| Årets resultat                               |     | 195 755    | 161 227    |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -3 232 624 | -3 137 625 |
| Summa eget kapital                           |     | 23 181 981 | 22 986 226 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 0          | 5 490 148  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 0          | 5 490 148  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 5 476 900  | 22 336     |
| Leverantörsskulder                           |     | 71 316     | 73 691     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 533 731    | 552 299    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 6 081 947  | 648 326    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 29 263 928 | 29 124 700 |

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | 195 755                   | 161 227                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 325 937                   | 325 937                   |
| Betald skatt                                                                      |     | 16 119                    | -28 718                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>537 811</b>            | <b>458 446</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | 21 598                    | -31 816                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -5 252                    | -4 558                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -2 375                    | 2 327                     |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -18 568                   | 58 297                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>533 214</b>            | <b>482 696</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                 |     | -35 584                   | -1 022 336                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-35 584</b>            | <b>-1 022 336</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>497 630</b>            | <b>-539 640</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 434 465                   | 974 104                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>932 095</b>            | <b>434 464</b>            |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2 samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

|              |        |
|--------------|--------|
| Byggnader    | 100 år |
| Ombyggnation | 25 år  |
| Inventarier  | 12 år  |

### Not 1 Nettoomsättning

|                 | 2024             | 2023             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 1 126 293        | 1 023 903        |
| Hyror lokaler   | 389 575          | 368 424          |
| Fastighetsskatt | 33 293           | 33 293           |
| Bredband        | 55 680           | 55 680           |
|                 | <b>1 604 841</b> | <b>1 481 300</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2024         | 2023         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 3 294        | 0            |
| Öresutjämning                  | 0            | 6            |
| Erhållna statliga bidrag       | 0            | 4 967        |
|                                | <b>3 294</b> | <b>4 973</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                         | 2024            | 2023            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga reparationer     | -21 506         | -33 764         |
| Markytor, trädgård      | 0               | -2 384          |
| El                      | -32 024         | -32 110         |
| Värme                   | -391 865        | -343 954        |
| Vatten och avlopp       | -96 985         | -77 367         |
| Sophämtning/renhållning | -58 819         | -45 455         |
|                         | <b>-601 199</b> | <b>-535 034</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                    | 2024            | 2023            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                           | -34 031         | -33 156         |
| Obl besiktningkost OVK,hiss        | 0               | -3 974          |
| Hisservice                         | -11 328         | -6 400          |
| Övriga fastighetskostnader         | -14 001         | -33 436         |
| Fastighetsförsäkring               | -38 792         | -36 327         |
| Bredband                           | -65 744         | -61 712         |
| Fastighetsskatt / fastighetsavgift | -91 340         | -90 028         |
| Öresutjämning                      | -1              | 0               |
|                                    | <b>-255 237</b> | <b>-265 033</b> |

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden            | -18 000        | -18 500        |
| Fastighetsförvaltning       | -62 336        | -58 520        |
| Möteskostnader              | -95            | 0              |
| Bankkostnader               | -5 174         | -5 801         |
| Förändring revisionskostnad | 1 000          | -550           |
| Övriga externa kostnader    | -800           | -60            |
| Öresutjämning               | 1              | 0              |
|                             | <b>-85 404</b> | <b>-83 431</b> |

#### Not 6 Avskrivningar

|             | 2024            | 2023            |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad     | -257 124        | -257 124        |
| Ombyggnad   | -60 000         | -60 000         |
| Inventarier | -8 813          | -8 813          |
|             | <b>-325 937</b> | <b>-325 937</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                                                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>                      |                   |                   |
| Vid årets början - byggnad och mark                                            | 22 538 490        | 22 538 490        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                              | <b>22 538 490</b> | <b>22 538 490</b> |
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde byggnadsrenovering och ombyggnad</b>          |                   |                   |
| Vid årets början - byggnadsrenovering                                          | 10 177 090        | 10 177 090        |
| Vid årets början - ombyggnad                                                   | 1 500 000         | 1 500 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                              | <b>11 677 090</b> | <b>11 677 090</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnadsrenovering och ombyggnad</b> |                   |                   |
| Vid årets början                                                               | -6 002 074        | -5 684 950        |
| Årets avskrivningar enligt plan                                                | -317 124          | -317 124          |
| <b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>                                      | <b>-6 319 198</b> | <b>-6 002 074</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                                     | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                          |                   |                   |
| Byggnad                                                                        | 28 724 000        | 28 724 000        |
| Mark                                                                           | 68 194 000        | 68 194 000        |
|                                                                                | <b>96 918 000</b> | <b>96 918 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                            |                   |                   |
| Bostäder                                                                       | 93 000 000        | 93 000 000        |
| Lokaler                                                                        | 3 918 000         | 3 918 000         |
| <b>Utgående taxeringsvärde</b>                                                 | <b>96 918 000</b> | <b>96 918 000</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark</b>                  |                   |                   |
| Byggnad                                                                        | 20 233 073        | 20 490 197        |
| Mark                                                                           | 7 003 309         | 7 003 309         |
| Ombyggnation                                                                   | 660 000           | 720 000           |
| <b>Utgående restvärde</b>                                                      | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |
|                                                                                | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>              | <b>105 756</b> | <b>105 756</b> |
| Inköp                                           | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>105 756</b> | <b>105 756</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                   | <b>-17 626</b> | <b>-8 813</b>  |
| Årets avskrivningar                             | -8 813         | -8 813         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-26 439</b> | <b>-17 626</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>79 317</b>  | <b>88 130</b>  |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek                       | 3,540          | 2025-03-21                | 2 476 900                | 2 512 484                |
| Nordea Hypotek                       | 1,030          | 2025-06-18                | 3 000 000                | 3 000 000                |
|                                      |                |                           | <b>5 476 900</b>         | <b>5 512 484</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 5 476 900                | 22 336                   |

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

Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 900 000        | 11 400 000        |
|                      | <b>10 900 000</b> | <b>11 400 000</b> |
| Eventualförbindelser | Inga              | Inga              |

Underskrifter

Stockholm 2025

Arne Bojesson  
Ledamot

Sven Hällbrink  
Ordförande

Cecilia Eklund  
Ledamot

Jerker Söderlind  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist  
Revisor  
Borev revision AB

## Signera Årsredovisning 2024

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 1-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 207797 byte

Hashvärde SHA256:

313f877d963275abe57a305e0f230c5d606fd6cc5f0f79d333306f9089f8a576

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 5:

**Arne Erik Bojesson**

Signerat med BankID 2025-04-08 11:02 Ref: 019614a2-4ebf-7847-bc69-3dbdfc8e56eb

**JERKER SÖDERLIND**

Signerat med BankID 2025-04-09 19:27 Ref: 01961b97-720e-7241-9c82-57873de86fdd

**Sven Hällbrink**

Signerat med BankID 2025-04-09 19:28 Ref: 01961b98-3d06-7129-a2e3-fff80ec6ba87

**CECILIA EKLUND**

Signerat med BankID 2025-04-15 09:48 Ref: 0196386b-62a3-70c8-8488-bede41a4d83f

**Sanna Karin Helena Lindkvist**

Signerat med BankID 2025-04-16 09:07 Ref: 01963d6c-7821-76ff-856f-1fb68e8ff926



**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Jaktvarvet 5**  
716419-8942

Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för BRF Jaktvarvet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-06 och nuvarande stadgar registrerades under 2001-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Polhemsgatan 5 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

| -----                |         |           |
|----------------------|---------|-----------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
| -----                |         |           |
| Jaktvarvet 5         | 1998    | Stockholm |
| -----                |         |           |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931-32 och består av ett flerbostadshus i sju våningar och källare inklusive entréplanet. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 2131 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt fyra lokaler med hyresrätt på totalt 193 kvm.

Föreningen är inte momsregistrerad.

### Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av styrelsen för att möjliggöra en minskad energiförbrukning, förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

## Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning sköts av föreningen
- Trappstädning - Helgeborgs Städ AB
- Fjärrvärme - Fortum
- Drift och underhåll av hiss - S:t Eriks Hiss AB
- Hushållssopor Stockholms stad
- Elleverans - Ellevio
- Drift och vatten mm - Stockholm vatten
- Bredband - Telenor

## Styrelse

Fram till och med årsstämman den 20 juni 2024 bestod styrelsen av följande medlemmar:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Sven Hällbrink   | Ordförande |
| Jerker Söderlind | Ledamot    |
| Arne Bojesson    | Ledamot    |
| Cecilia Eklund   | Ledamot    |
| Viktor Joelsson  | Suppleant  |
| Sofi Wetterberg  | Suppleant  |

Vid årsstämman den 20 juni 2024 valdes följande till styrelse:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Sven Hällbrink   | Ordförande |
| Jerker Söderlind | Ledamot    |
| Arne Bojesson    | Ledamot    |
| Cecilia Eklund   | Ledamot    |
| Edward Fryer     | Suppleant  |
| Sofi Wetterberg  | Suppleant  |

Föreningens revisor är Sanna Lindqvist, Borev Revision AB

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året 2024.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

## Medlemsinformation

Under året skedde fyra överlåtelser och därav följande medlemsförändringar:

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Antal medlemmar 2024-01-01:        | 45 |
| Antal tillkommande medlemmar 2024: | 13 |
| Antal avgående medlemmar 2024:     | 11 |
| Antal medlemmar 2024-12-31:        | 47 |

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Rörelseresultatet uppgick till 340 358 (276 838) kronor och resultatet efter finansnetto till 195 755 (161 277) kronor. En god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser samt energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna och därmed också årsavgifterna nere.

### Årsavgifter

Årsavgifterna, som hade varit oförändrade sedan juli 2013, höjdes den 1 januari 2024 med tio procent.

Föreningen har två lån hos Nordea Hypotek om totalt 5 476 900 kr. Under året gjordes amorteringar med 35 584 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är den som äger fastigheten vid ingången av året , skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                    | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)*                                    | 1 605       | 1 481       | 1 449       | 1 370       | 1 359       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                   | 195         | 161         | 218         | -1 654      | 199         |
| Soliditet (%)                                             | 79          | 79          | 76          | 74          | 79          |
| Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)*                 | 555         | 507         | 507         | 480         | 480         |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)                | 2 570       | 2 587       | 3 066       | 3 077       | 2 852       |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*                      | 2 357       | 2 372       | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm totalyta(kr)                             | 224         | 207         | 234         | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)*                                      | 5           | 5           | 6           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                       | 224         | 195         | 174         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter* | 74          | 73          | 0           | 0           | 0           |

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter\*.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

årsavgifter/kvm är justerad från och med år 2022 och går därför inte att jämföras med åren 2019-2021.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)\*

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter\*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

I årsavgiften ingår bredband.

\* Nytt nyckeltal för år 2023.

### Förändring i eget kapital

|                          | Belopp vid<br>årets ingång | Disp av föreg-<br>års resultat | Förändring -<br>under året | Belopp vid<br>årets utgång |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Medlemsinsatser          | 17 795 984                 |                                |                            | 17 795 984                 |
| Upplåtelseavgift         | 7 283 208                  |                                |                            | 7 283 208                  |
| Fond för yttre underhåll | 1 044 659                  |                                | 290 754                    | 1 335 413                  |
| Balanserat resultat      | -3 298 853                 | 161 227                        | -290 754                   | -3 428 380                 |
| Årets resultat           | 161 227                    | -161 227                       | 195 755                    | 195 755                    |
| <b>Totalt</b>            | <b>22 986 225</b>          | <b>0</b>                       | <b>195 755</b>             | <b>23 181 980</b>          |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -3 428 379        |
| årets vinst         | 195 755           |
|                     | <b>-3 232 624</b> |

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| behandlas så att             |                   |
| Till yttre rep fond avsättes | 290 754           |
| i ny räkning överföres       | -3 523 378        |
|                              | <b>-3 232 624</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 1 604 841                 | 1 481 300                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 3 294                     | 4 973                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 608 135</b>          | <b>1 486 274</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                              | 3   | -601 199                  | -535 034                  |
| Driftskostnader                                  | 4   | -255 237                  | -265 033                  |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader       | 5   | -85 404                   | -83 431                   |
| Avskrivningar                                    | 6   | -325 937                  | -325 937                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 267 777</b>         | <b>-1 209 435</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>340 358</b>            | <b>276 838</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 5 762                     | 20 799                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -150 365                  | -136 410                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-144 603</b>           | <b>-115 611</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>195 755</b>            | <b>161 227</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>195 755</b>            | <b>161 227</b>            |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 27 896 382 | 28 213 506 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 79 317     | 88 130     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 27 975 699 | 28 301 636 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 27 975 699 | 28 301 636 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 278 159    | 299 757    |
| Övriga fordringar                            |     | 17 480     | 33 599     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 60 496     | 55 243     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 356 135    | 388 599    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 932 094    | 434 465    |
| Summa kassa och bank                         |     | 932 094    | 434 465    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 288 229  | 823 064    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 29 263 928 | 29 124 700 |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 25 079 192 | 25 079 192 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 335 413  | 1 044 659  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 26 414 605 | 26 123 851 |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -3 428 379 | -3 298 852 |
| Årets resultat                               |     | 195 755    | 161 227    |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -3 232 624 | -3 137 625 |
| Summa eget kapital                           |     | 23 181 981 | 22 986 226 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 0          | 5 490 148  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 0          | 5 490 148  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 5 476 900  | 22 336     |
| Leverantörsskulder                           |     | 71 316     | 73 691     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 533 731    | 552 299    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 6 081 947  | 648 326    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 29 263 928 | 29 124 700 |

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | 195 755                   | 161 227                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 325 937                   | 325 937                   |
| Betald skatt                                                                      |     | 16 119                    | -28 718                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>537 811</b>            | <b>458 446</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | 21 598                    | -31 816                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -5 252                    | -4 558                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -2 375                    | 2 327                     |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -18 568                   | 58 297                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>533 214</b>            | <b>482 696</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                 |     | -35 584                   | -1 022 336                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-35 584</b>            | <b>-1 022 336</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>497 630</b>            | <b>-539 640</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 434 465                   | 974 104                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>932 095</b>            | <b>434 464</b>            |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2 samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

|              |        |
|--------------|--------|
| Byggnader    | 100 år |
| Ombyggnation | 25 år  |
| Inventarier  | 12 år  |

### Not 1 Nettoomsättning

|                 | 2024             | 2023             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 1 126 293        | 1 023 903        |
| Hyror lokaler   | 389 575          | 368 424          |
| Fastighetsskatt | 33 293           | 33 293           |
| Bredband        | 55 680           | 55 680           |
|                 | <b>1 604 841</b> | <b>1 481 300</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2024         | 2023         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 3 294        | 0            |
| Öresutjämning                  | 0            | 6            |
| Erhållna statliga bidrag       | 0            | 4 967        |
|                                | <b>3 294</b> | <b>4 973</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                         | 2024            | 2023            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga reparationer     | -21 506         | -33 764         |
| Markytor, trädgård      | 0               | -2 384          |
| El                      | -32 024         | -32 110         |
| Värme                   | -391 865        | -343 954        |
| Vatten och avlopp       | -96 985         | -77 367         |
| Sophämtning/renhållning | -58 819         | -45 455         |
|                         | <b>-601 199</b> | <b>-535 034</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                    | 2024            | 2023            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                           | -34 031         | -33 156         |
| Obl besiktningkost OVK,hiss        | 0               | -3 974          |
| Hisservice                         | -11 328         | -6 400          |
| Övriga fastighetskostnader         | -14 001         | -33 436         |
| Fastighetsförsäkring               | -38 792         | -36 327         |
| Bredband                           | -65 744         | -61 712         |
| Fastighetsskatt / fastighetsavgift | -91 340         | -90 028         |
| Öresutjämning                      | -1              | 0               |
|                                    | <b>-255 237</b> | <b>-265 033</b> |

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden            | -18 000        | -18 500        |
| Fastighetsförvaltning       | -62 336        | -58 520        |
| Möteskostnader              | -95            | 0              |
| Bankkostnader               | -5 174         | -5 801         |
| Förändring revisionskostnad | 1 000          | -550           |
| Övriga externa kostnader    | -800           | -60            |
| Öresutjämning               | 1              | 0              |
|                             | <b>-85 404</b> | <b>-83 431</b> |

#### Not 6 Avskrivningar

|             | 2024            | 2023            |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad     | -257 124        | -257 124        |
| Ombyggnad   | -60 000         | -60 000         |
| Inventarier | -8 813          | -8 813          |
|             | <b>-325 937</b> | <b>-325 937</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                                                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>                      |                   |                   |
| Vid årets början - byggnad och mark                                            | 22 538 490        | 22 538 490        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                              | <b>22 538 490</b> | <b>22 538 490</b> |
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde byggnadsrenovering och ombyggnad</b>          |                   |                   |
| Vid årets början - byggnadsrenovering                                          | 10 177 090        | 10 177 090        |
| Vid årets början - ombyggnad                                                   | 1 500 000         | 1 500 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                              | <b>11 677 090</b> | <b>11 677 090</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnadsrenovering och ombyggnad</b> |                   |                   |
| Vid årets början                                                               | -6 002 074        | -5 684 950        |
| Årets avskrivningar enligt plan                                                | -317 124          | -317 124          |
| <b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>                                      | <b>-6 319 198</b> | <b>-6 002 074</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                                     | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                          |                   |                   |
| Byggnad                                                                        | 28 724 000        | 28 724 000        |
| Mark                                                                           | 68 194 000        | 68 194 000        |
|                                                                                | <b>96 918 000</b> | <b>96 918 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                            |                   |                   |
| Bostäder                                                                       | 93 000 000        | 93 000 000        |
| Lokaler                                                                        | 3 918 000         | 3 918 000         |
| <b>Utgående taxeringsvärde</b>                                                 | <b>96 918 000</b> | <b>96 918 000</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark</b>                  |                   |                   |
| Byggnad                                                                        | 20 233 073        | 20 490 197        |
| Mark                                                                           | 7 003 309         | 7 003 309         |
| Ombyggnation                                                                   | 660 000           | 720 000           |
| <b>Utgående restvärde</b>                                                      | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |
|                                                                                | <b>27 896 382</b> | <b>28 213 506</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>              | <b>105 756</b> | <b>105 756</b> |
| Inköp                                           | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>105 756</b> | <b>105 756</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                   | <b>-17 626</b> | <b>-8 813</b>  |
| Årets avskrivningar                             | -8 813         | -8 813         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-26 439</b> | <b>-17 626</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>79 317</b>  | <b>88 130</b>  |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek                       | 3,540          | 2025-03-21                | 2 476 900                | 2 512 484                |
| Nordea Hypotek                       | 1,030          | 2025-06-18                | 3 000 000                | 3 000 000                |
|                                      |                |                           | <b>5 476 900</b>         | <b>5 512 484</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 5 476 900                | 22 336                   |

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

Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 900 000        | 11 400 000        |
|                      | <b>10 900 000</b> | <b>11 400 000</b> |
| Eventualförbindelser | Inga              | Inga              |

Underskrifter

Stockholm 2025

Arne Bojesson  
Ledamot

Sven Hällbrink  
Ordförande

Cecilia Eklund  
Ledamot

Jerker Söderlind  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist  
Revisor  
Borev revision AB