

Årsredovisning
för
BRF Jaktvarvet 5
716419-8942

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Jaktvarvet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till år 2070.

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 10 juni 2025 bestod styrelsen av följande medlemmar:

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

Vid årsstämman den 10 juni 2025 valdes följande till styrelse:

Sven Hällbrink	Ordförande
Jerker Söderlind	Ledamot
Arne Bojesson	Ledamot
Linus Björklund	Ledamot
Tomas Westerbrand	Ledamot
Edward Fryer	Suppleant
Sofi Wetterberg	Suppleant

Föreningens revisor är Sanna Lindqvist, Borev Revision AB

Revisorssuppleant är Peter Lindqvist

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året 2025.

Inga arvoden utbetalades till styrelsen.

Medlemsinformation

Under året skedde en överlåtelse och därav följande medlemsförändringar:

Antal medlemmar 2025-01-01:	47
Antal tillkommande medlemmar 2025:	0
Antal avgående medlemmar 2025:	1
Antal medlemmar 2025-12-31:	46

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Rörelseresultatet uppgick till 237 840 kronor och resultatet efter finansnetto till 111 940 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 var oförändrade under 2025.

Föreningen har två lån hos Nordea Hypotek om totalt 4 911 900 kr.Under året gjordes amorteringar med 565 000 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 1724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betraktas skattemässigt som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)*	1 610	1 605	1 481	1 449	1 370
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	195	161	218	-1 654
Soliditet (%)	81	79	79	76	74
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)*	555	555	507	507	480
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 305	2 570	2 587	3 066	3 077
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	2 114	2 357	2 372	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	202	224	207	234	0
Räntekänslighet (%)*	4	5	5	6	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	234	224	195	174	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	73	74	73	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 årets ingång	Disp av föreg- års resultat	Förändring - under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	17 795 984			17 795 984
Upplåtelseavgift	7 283 208			7 283 208
Fond för yttre underhåll	1 335 413		290 754	1 626 167
Balanserat resultat	-3 428 379	195 755	-290 754	-3 523 378
Årets resultat	195 755	-195 755	111 940	111 940
Totalt	23 181 981	0	111 940	23 293 921

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 523 378
årets vinst	111 940
	-3 411 438

behandlas så att	
Till yttre rep fond avsättes	287 955
Ianspråktagande av yttre fond	-31 250
i ny räkning överföres	-3 668 143
	-3 411 438

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 610 849	1 604 841
Övriga rörelseintäkter	2	2 925	3 294
Summa rörelseintäkter		1 613 774	1 608 135
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-659 081	-601 199
Driftskostnader	4	-302 045	-255 237
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-88 871	-85 404
Avskrivningar	6	-325 937	-325 937
Summa rörelsekostnader		-1 375 934	-1 267 777
Rörelseresultat		237 840	340 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 735	5 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 635	-150 365
Summa finansiella poster		-125 900	-144 603
Resultat efter finansiella poster		111 940	195 755
Årets resultat		111 940	195 755

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 579 258	27 896 382
Inventarier, verktyg och installationer	8	70 504	79 317
Summa materiella anläggningstillgångar		27 649 762	27 975 699
Summa anläggningstillgångar		27 649 762	27 975 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278 497	278 159
Övriga fordringar		8 929	17 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 868	60 496
Summa kortfristiga fordringar		343 294	356 135
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		856 044	932 094
Summa kassa och bank		856 044	932 094
Summa omsättningstillgångar		1 199 338	1 288 229
SUMMA TILLGÅNGAR		28 849 100	29 263 928

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 079 192	25 079 192
Fond för yttre underhåll		1 626 167	1 335 413
Summa bundet eget kapital		26 705 359	26 414 605
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 523 378	-3 428 379
Årets resultat		111 940	195 755
Summa ansamlad förlust		-3 411 438	-3 232 624
Summa eget kapital		23 293 921	23 181 981
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 911 900	5 476 900
Leverantörsskulder		85 889	71 316
Skatteskulder		494	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		556 897	533 731
Summa kortfristiga skulder		5 555 180	6 081 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 849 100	29 263 928

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		111 940	195 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		325 937	325 937
Betald skatt		9 045	16 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		446 922	537 811
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-338	21 598
Förändring av kortfristiga fordringar		4 628	-5 252
Förändring av leverantörsskulder		14 573	-2 375
Förändring av kortfristiga skulder		23 166	-18 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten		488 950	533 214
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-565 000	-35 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-565 000	-35 584
Årets kassaflöde		-76 050	497 630
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		932 094	434 465
Likvida medel vid årets slut		856 044	932 094

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 lokalyresgästen 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

	2025	2024
Årsavgifter	1 126 293	1 126 293
Hyror lokaler	395 014	389 575
Fastighetsskatt	33 862	33 293
Bredband	55 680	55 680
	1 610 849	1 604 841

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 925	3 294
	2 925	3 294

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-43 353	-21 506
Markytor, trädgård	-4 197	0
El	-35 958	-32 024
Värme	-391 468	-391 865
Vatten och avlopp	-117 519	-96 985
Sophämtning/renhållning	-66 586	-58 819
	-659 081	-601 199

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-35 856	-34 031
Hisservice	-53 917	-11 328
Övriga fastighetskostnader	-8 440	-14 001
Fastighetsförsäkring	-42 034	-38 792
Bredband	-66 780	-65 744
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	-95 018	-91 340
Öresutjämning	0	-1
	-302 045	-255 237

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-18 000	-18 000
Fastighetsförvaltning	-63 316	-62 336
Möteskostnader	-352	-95
Bankkostnader	-5 665	-5 174
Förändring revisionskostnad	62	1 000
Övriga externa kostnader	-1 600	-800
Öresutjämning	0	1
	-88 871	-85 404

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-257 124	-257 124
Ombyggnad	-60 000	-60 000
Inventarier	-8 813	-8 813
	-325 937	-325 937

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad och mark	22 538 490	22 538 490
Utgående anskaffningsvärde	22 538 490	22 538 490
Ackumulerat anskaffningsvärde byggnadsrenovering och ombyggnad		
Vid årets början - byggnadsrenovering	10 177 090	10 177 090
Vid årets början - ombyggnad	1 500 000	1 500 000
Utgående anskaffningsvärde	11 677 090	11 677 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnadsrenovering och ombyggnad		
Vid årets början	-6 319 198	-6 002 074
Årets avskrivningar enligt plan	-317 124	-317 124
Utgående avskrivningar enligt plan	-6 636 322	-6 319 198
Planenligt restvärde vid årets slut	27 579 258	27 896 382
Taxeringsvärde		
Byggnad	34 902 000	28 724 000
Mark	61 083 000	68 194 000
	95 985 000	96 918 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	92 000 000	93 000 000
Lokaler	3 985 000	3 918 000
Utgående taxeringsvärde	95 985 000	96 918 000
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnad	19 975 949	20 233 073
Mark	7 003 309	7 003 309
Ombyggnation	600 000	660 000
Utgående restvärde	27 579 258	27 896 382
	27 579 258	27 896 382

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 756	105 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 756	105 756
Ingående avskrivningar	-26 439	-17 626
Årets avskrivningar	-8 813	-8 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 252	-26 439
Utgående redovisat värde	70 504	79 317

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	2,270	2026-03-23	2 436 900	2 476 900
Nordea Hypotek	2,580	2026-03-18	2 475 000	3 000 000
			4 911 900	5 476 900
Kortfristig del av långfristig skuld			4 911 900	5 476 900

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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 900 000	10 900 000
	10 900 000	10 900 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Föreningen kommer momsregistrera sig från och med 2026-02-01.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades:
Stockholm 2026-04-01

Arne Bojesson
Ledamot

Sven Hällbrink
Ordförande

Linus Björklund
Ledamot

Jerker Söderlind
Ledamot

Tomas Westerbrand
Ledamot

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

Peter Lindqvist
Revisorssuppleant
Borev revision AB

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 1-202604091542-445287.pdf

Storlek: 208289 bytes

Hashvärde SHA256:

2ed94ef30e9aad5def5bde4503ffe438abb4d62ec1e0d1dff45b58d3cea94c89

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

Sven Hällbrink

Signerad med BankID 2026-04-09 16:02 Ref: 019d728d-16c0-71e9-bccc-b25f2c28bdf3

TOMAS WESTERBRAND

Signerad med BankID 2026-04-09 20:41 Ref: 019d738c-4066-7867-91b8-941a2e87da3b

Arne Erik Bojesson

Signerad med BankID 2026-04-09 22:29 Ref: 019d73ee-f2a6-7c73-b160-08c7cbaf47e9

LINUS BJÖRKLUND

Signerad med BankID 2026-04-10 16:53 Ref: 019d77e2-846a-7847-bc74-56f44c63066f

JERKER SÖDERLIND

Signerad med BankID 2026-04-12 19:17 Ref: 019d82b2-9147-7029-bba4-7d0cea7091f0

Hans Peter Lindkvist

Signerad med BankID 2026-04-13 08:56 Ref: 019d85a0-496b-7cf9-890d-2681fd817251