

Årsredovisning
för
BRF Jaktvarvet 5

716419-8942

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Jaktvarvet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

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 Ståd 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 19 juni 2023 bestod styrelsen av följande medlemmar:

Sven Hällbrink	Ordförande
Jerker Söderlind	Ledamot
Arne Bojesson	Ledamot
Mimmie Blomberg	Ledamot
Viktor Joelsson	Suppleant
Sofi Wetterberg	Suppleant

Vid årsstämman den 19 juni 2023 valdes följande till styrelse:

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

Föreningens revisor är Sanna Lindqvist, Borev Revision AB

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året 2023.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

Medlemsinformation

Under året skedde fyra överlåtelser och därav följande medlemsförändringar:

Antal medlemmar 2023-01-01:	44
Antal tillkommande medlemmar 2023:	4
Antal avgående medlemmar 2023:	3
Antal medlemmar 2023-12-31:	45

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 161 227 kronor. I årets resultat har avskrivningar om 325 937 kronor gjorts, resultatet före avskrivningar är således 487 164 kr. En god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser samt energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

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

Lån

Föreningen har två lån hos Nordea Hypotek om totalt 5 512 484 kr. Under året gjordes amorteringar med 1 022 336 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 1589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)*	1 481	1 449	1 370	1 359	1 383
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	218	-1 654	199	149
Soliditet (%)	79	76	74	79	79
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)*	507	507	480	480	482
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 587	3 066	3 077	2 852	2 870
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	2 372	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	207	234	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	5	6	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	195	174	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	73	0	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 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	753 905		290 754	1 044 659
Balanserat resultat	-3 225 852	217 753	-290 754	-3 298 853
Årets resultat	217 753	-217 753	161 227	161 227
Totalt	22 824 998	0	161 227	22 986 225

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 298 852
årets vinst	161 227
	-3 137 625

behandlas så att

Till yttre rep fond avsättes	290 754
i ny räkning överföres	-3 428 379
	-3 137 625

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 481 300	1 449 543
Övriga rörelseintäkter	2	4 973	9 071
Summa rörelseintäkter		1 486 274	1 458 614
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-535 034	-494 497
Driftskostnader	4	-265 033	-279 334
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-83 431	-84 498
Avskrivningar	6	-325 937	-325 937
Summa rörelsekostnader		-1 209 435	-1 184 266
Rörelseresultat		276 838	274 348
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 799	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 410	-58 000
Summa finansiella poster		-115 611	-56 595
Resultat efter finansiella poster		161 227	217 753
Årets resultat		161 227	217 753

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 213 506	28 530 630
Inventarier, verktyg och installationer	8	88 130	96 943
Summa materiella anläggningstillgångar		28 301 636	28 627 573
Summa anläggningstillgångar		28 301 636	28 627 573
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		299 757	267 941
Övriga fordringar		33 599	4 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 243	50 685
Summa kortfristiga fordringar		388 599	323 507
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		434 465	974 104
Summa kassa och bank		434 465	974 104
Summa omsättningstillgångar		823 064	1 297 611
SUMMA TILLGÅNGAR		29 124 700	29 925 184

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 079 192	25 079 192
Fond för yttre underhåll		1 044 659	753 905
Summa bundet eget kapital		26 123 851	25 833 097
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 298 852	-3 225 851
Årets resultat		161 227	217 753
Summa ansamlad förlust		-3 137 625	-3 008 098
Summa eget kapital		22 986 226	22 824 999
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 490 148	3 000 000
Summa långfristiga skulder		5 490 148	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 336	3 534 820
Leverantörsskulder		73 691	71 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		552 299	494 001
Summa kortfristiga skulder		648 326	4 100 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 124 700	29 925 184

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	161 227	217 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	325 937	325 937
Betald skatt	-28 718	-12 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	458 446	531 066
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-31 816	-267 941
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 558	-133
Förändring av leverantörsskulder	2 327	-851 023
Förändring av kortfristiga skulder	58 297	220 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 696	-367 671
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-105 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-105 756
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 022 336	-22 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 022 336	-22 336
Årets kassaflöde	-539 640	-495 763
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	974 104	1 469 866
Likvida medel vid årets slut	434 464	974 103

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

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 intäktförs 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

	2023	2022
Årsavgifter	1 023 903	1 023 903
Hyror lokaler	368 424	336 667
Fastighetskatt	33 293	33 292
Bredband	55 680	55 680
Öresutjämning	0	1
	1 481 300	1 449 543

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	0	2 891
Uthyrning andrahand	0	2 908
Övr ersättningar och intäkter	0	3 238
Öresutjämning	6	34
Erhållna statliga bidrag	4 967	0
	4 973	9 071

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-33 764	-45 420
Markytor, trädgård	-2 384	-1 454
El	-32 110	-39 518
Värme	-343 954	-302 423
Vatten och avlopp	-77 367	-63 174
Sophämtning/renhållning	-45 455	-42 508
	-535 034	-494 497

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-33 156	-32 052
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 974	-40 625
Hisservice	-6 400	-20 645
Övriga fastighetskostnader	-33 436	-7 651
Fastighetsförsäkring	-36 327	-34 893
Bredband	-61 712	-55 680
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	-90 028	-87 788
	-265 033	-279 334

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-18 500	-17 700
Fastighetsförvaltning	-58 520	-52 792
Möteskostnader	0	-1 058
Bankkostnader	-5 801	-7 736
Föreningsavg, avdragsgilla	0	-5 162
Förändring revisionskostnad	-550	-50
Övriga externa kostnader	-60	0
	-83 431	-84 498

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-257 124	-257 124
Ombyggnad	-60 000	-60 000
Inventarier	-8 813	-8 813
	-325 937	-325 937

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-5 684 950	-5 367 826
Årets avskrivningar enligt plan	-317 124	-317 124
Utgående avskrivningar enligt plan	-6 002 074	-5 684 950
Planenligt restvärde vid årets slut	28 213 506	28 530 630
Taxeringsvärde		
Byggnad	28 724 000	28 724 000
Mark	68 194 000	68 194 000
	96 918 000	96 918 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	3 918 000	3 918 000
Utgående taxeringsvärde	96 918 000	96 918 000
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnad	20 490 197	20 747 321
Mark	7 003 309	7 003 309
Ombyggnation	720 000	780 000
Utgående restvärde	28 213 506	28 530 630
	28 213 506	28 530 630

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 756	0
Inköp	0	105 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 756	105 756
Ingående avskrivningar	-8 813	0
Årets avskrivningar	-8 813	-8 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 626	-8 813
Utgående redovisat värde	88 130	96 943

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek*	5,070	2024-03-21	2 512 484	3 534 820
Nordea Hypotek	1,030	2025-06-18	3 000 000	3 000 000
			5 512 484	6 534 820
Kortfristig del av långfristig skuld			22 336	3 534 820

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.

*Lånet har slutförfallodatum 2025-06-23 och därmed klassificerad som långfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 400 000	11 400 000
	11 400 000	11 400 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2024

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