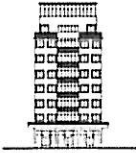


BRF Jaktvarvet 7

Org.nr 716419-4511

Årsredovisning

1/1 2011 – 31/12 2011



2011-05-04

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF JAKTVARVET 7 ÅR 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet år 2011.

Styrelse

Vid ordinarie stämma 2011-05-28 valdes följande styrelse:

- Louis Reps, ordf. (omval)
- Arne Selander, vice ordf. (omval)
- Thure Rydner, ledamot (nyval)
- Erik Nordlinder, ledamot (omval)
- Malin Brilioth Skogman suppleant (nyval)
- Yvonne Berggren, suppleant (omval)

Vid ordinarie stämma 2011-05-28 avgick följande ledamöter:

- Gunnar Berg, suppleant
- Per Brilioth, ledamot
- Åke Dahlström, ledamot

Revisorer

- Jan Wessling
- Olov Sundquist, revisor suppleant

Valberedning

- Gitte Ahlsten

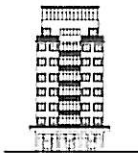
Lokaler

- Lokal 1 – Karlsson och Uddare AB
- Lokal 2 – Aquade Dental Care AB
- Lokal 3 – Doman Konsult AB

Medlemmar

Under åter har följande medlemmar antagits:

Dag Bremberg (Igh 1002)
Marcus Vidarsson (Igh 1102)
Mark Markin och Tatiana Andersson (Igh 1602)



2011-05-04

Följande medlemmar har lämnat föreningen:

Marta Bergström (lgh 1002)

Fredrik Svedberg (lgh 1102)

Maggie Helin (lgh 1602)

Medlemsmöten/sammanträden

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2011 hos Reps och avslutades med ett knytkalas hos Ahlsten

Julfest i form av knytkalas ägde rum 17 december 2011 hos Olsson/Lilja.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Jaktvarvet 7. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1931.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Avgiften är lika den vid ombildningen 2003.

Reparationer och underhåll

Under året har järnstaket satts upp runt rabatterna på Polhemsgatan samt expansionskärl och ventiler för fjärrvärme bytts ut.

I tvättstugan har mangel och fläkt i torkrum bytts ut

Ekonomi

<u>Föreningens lån</u>	<u>Kronor</u>	<u>Ränta</u>	<u>Löper ut</u>
SEB	10 543 125	3,24 %	rörligt
SEB	750 000	3,14 %	rörligt
SEB	7 000 000	4,60 %	2016-04-28

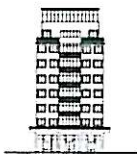
Föreningen flyttade över lånen från SHB till SEB under året.

Den finansiella ställningen per 31 december 2011 framgår av resultat- och balansräkning.

Fastigheten är taxerad till 63 861 000:-, varav markvärdet utgör 36 974 000:-.

Brandförsäkring gäller till fullvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar har gjorts med 321 085:-.



2011-05-04

Årets bokslut visar en vinst på 151 655:- (2010 underskott på 39.612:-) främst tack vare minskade drifts-, reparations- och förvaltningskostnader. Räntekostnaderna har dock ökat.

Förslag till vinstdisposition 2011

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	151 655
Balanserat resultat	<u>-874 705</u>
	-723 050


Styrelsen föreslår följande disposition:

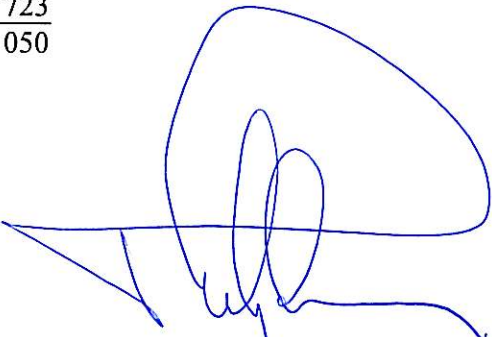
Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	161 673
Balanserat resultat	<u>-884 723</u>
	-723 050


Underskrifter

Stockholm 2012-05-17

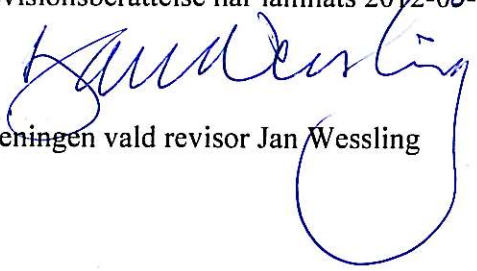

Louis Reps
Ordförande


Arne Selander
Vice ordförande


Thure Rydner
Ledamot


Erik Nordlinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-


Av föreningen vald revisor Jan Wessling

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01</i> <i>2011-12-31</i>	<i>2010-01-01</i> <i>2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 274 670	2 165 638
Övriga förvaltningsintäkter		5 683	0
		<u>2 280 353</u>	<u>2 165 638</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 89 679	- 257 670
Planerat underhåll	3	- 109 375	- 94 744
Fastighetsavgift/skatt		- 103 445	- 69 981
Driftskostnader	4	- 847 918	- 961 981
Övriga kostnader		- 26 400	- 31 925
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 321 085	- 293 787
		<u>-1 497 902</u>	<u>-1 710 088</u>
Rörelseresultat		782 452	455 550
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		7 566	0
Ränteintäkter och liknande poster	5	4 692	4 340
Räntekostnader och liknande poster	6	- 643 055	- 499 442
		<u>- 630 797</u>	<u>- 495 102</u>
Resultat efter finansiella poster		151 655	- 39 552
Årets resultat		<u>151 655</u>	<u>- 39 552</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 161 673	0
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 161 673</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		- 10 018	- 39 552

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 629 637	59 946 897
Maskiner och inventarier	11	34 421	0
		<u>59 664 058</u>	<u>59 946 897</u>
Summa anläggningstillgångar		59 664 058	59 946 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 729	0
Kundfordringar		885	0
Skattefordringar		16 756	56 112
Övriga fordringar		0	16 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 105	25 730
		<u>45 475</u>	<u>98 306</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Värdepapper	13	1 163 621	1 156 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	1 297 062	897 582
		<u>1 297 062</u>	<u>897 582</u>
Summa omsättningstillgångar		2 506 158	2 151 943
SUMMA TILLGÅNGAR		62 170 217	62 098 840

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 309 584	37 309 584
Upplåtelseavgifter		6 210 305	6 210 305
Fond för yttre underhåll		0	587 405
Underhållsfond		749 078	0
		<u>44 268 967</u>	<u>44 107 294</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 874 705	- 835 153
Årets resultat		151 655	- 39 552
Avsättning till underhållsfond		- 161 673	0
		<u>- 884 723</u>	<u>- 874 705</u>
Summa eget kapital		43 384 244	43 232 589
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	18 266 875	18 191 750
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		15 000	0
Leverantörsskulder		65 466	76 206
Skatteskulder		155 369	113 515
Övriga kortfristiga skulder		600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	282 663	484 781
		<u>519 098</u>	<u>674 501</u>
Summa skulder		18 785 973	18 866 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 170 217	62 098 840
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		24 250 000	24 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	% per år
Byggnader	Progressiv	0,20
Inventarier	Progressiv	5,00

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 663 776	1 663 812
Hyror, lokaler	606 311	442 404
Hyror, p-platser	0	29 878
Hyror, övriga	4 583	0
Försäkringsersättningar	0	29 544
	<u>2 274 670</u>	<u>2 165 638</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	1 315	161 698
Tvättstugor	22 748	2 084
Installationer	21 569	0
Vatten/Avlopp	12 114	0
Värme	11 510	0
Ventilation	3 001	0
Hissar	15 035	35 953
Huskropp	1 088	0
Gårdar och grönanläggningar	1 299	0
Övrigt	0	57 935
	<u>89 679</u>	<u>257 670</u>

Not 3 Planerat underhåll

Brevinkast	0	94 744
Gårdar och grönanläggningar	109 375	0
	<u>109 375</u>	<u>94 744</u>

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	40 347	49 528
Arvode förvaltning	45 104	120 808
Kabel-TV	3 993	3 844
Juridiska kostnader	690	4 279
Möteskostnader	0	21 264
Fastighetsskötsel	34 831	96 751
Trädgårdsskötsel	13 200	2 602
Städ	50 670	53 023
Obligatoriska besiktningar	34 104	1 956
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	14 670
Snöröjning	14 385	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	6 332
Förbrukningsmateriel	5 719	673
Vatten	35 907	25 688
El	41 387	44 277
Uppvärmning	498 333	487 943
Sophantering	29 249	28 344
	<u>847 918</u>	<u>961 981</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	3 622	4 297
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	687	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	383	43
	<u>4 692</u>	<u>4 340</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	642 981	499 442
Övriga räntekostnader	74	0
	<u>643 055</u>	<u>499 442</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	32 858 964	32 858 964
Mark	23 105 092	23 105 092
Ombyggnader	5 030 847	0
	<u>60 994 903</u>	<u>55 964 056</u>
Årets anskaffningar		
Ombyggnader	0	5 030 847
	<u>0</u>	<u>5 030 847</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>60 994 903</u>	<u>60 994 903</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 048 006	- 754 219
	<u>-1 048 006</u>	<u>- 754 219</u>
Årets avskrivning byggnader	- 317 260	- 293 787
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 365 266</u>	<u>-1 048 006</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	59 629 637	59 946 897
Byggnader	31 493 698	31 810 958
Mark	23 105 092	23 105 092
Standardförbättringar	5 030 847	5 030 847

Taxeringsvärden

bostäder	59 800 000	59 800 000
lokaler	4 061 000	4 061 000
Totalt taxeringsvärde	<u>63 861 000</u>	<u>63 861 000</u>
varav byggnader	<u>26 887 000</u>	<u>26 887 000</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

38 246 0

38 246 0

Summa anskaffningsvärden

38 246 0

Årets avskrivningar

Maskiner

- 3 825 0

- 3 825 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 3 825 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

34 421 0

Varav

Maskiner

34 421 0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

9 054 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

1 013 916

Borg & Merio

0 8 543

Förutbetalda försäkringspremier

12 038 16 271

22 105 25 730

Not 13 Värdepapper

SHB, räntefond

1 163 621 1 156 055

11 646.6954 andelar á 99:91 kr

1 163 621 1 156 055

Not 14 Kassa och bank

Handelsbanken

35 769 35 769

Handelsbanken,checkkonto

112 283 209 835

SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB

0 651 978

Avräkning med Swedbank

1 043 684 0

SEB

105 327 0

1 297 062 897 582

Not 15 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

*Insatser och
uppl. avgift*

*Underhålls
fond*

Resultat

Vid årets början

44 107 294

587 405

- 874 705

Förändring av underhållsfond

- 161 673

Avsättning till underhållsfond

161 673

Årets resultat

151 655

Vid årets slut

44 107 294

749 078

- 884 723

2011-12-31 2010-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	18 281 875	18 191 750
Avgår nästa års amortering	- 15 000	0
Skuld vid årets slut	18 266 875	18 191 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,14	#####		750 000	11 250	738 750
SEB BOLÅN AB	3,24	#####		10 543 125		10 543 125
SEB BOLÅN AB	4,60	#####		7 000 000		7 000 000
STADSHYPOTEK AB	2,60	rörligt	650 000		650 000	
STADSHYPOTEK AB	2,65	rörligt	541 750		541 750	
STADSHYPOTEK AB	2,65	rörligt	550 000		550 000	
STADSHYPOTEK AB	2,65	rörligt	1 600 000		1 600 000	
STADSHYPOTEK AB	2,65	rörligt	6 000 000		6 000 000	
STADSHYPOTEK AB	2,65	rörligt	1 100 000		1 100 000	
STADSHYPOTEK AB	2,37	rörligt	750 000		750 000	
STADSHYPOTEK AB	4,00	rörligt	7 000 000		7 000 000	
			18 191 750	18 293 125	18 203 000	18 281 875

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 936	75 375
Upplupna elkostnader	3 660	4 817
Upplupna vattenavgifter	1 649	1 461
Upplupna värmekostnader	60 296	80 063
Upplupna kostnader för renhållning	400	1 733
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 330	3 208
Fastighetsskötsel	0	117 726
Förutbetalda hyror och avgifter	192 392	200 398
	282 663	484 781

2011-12-31 2010-12-31

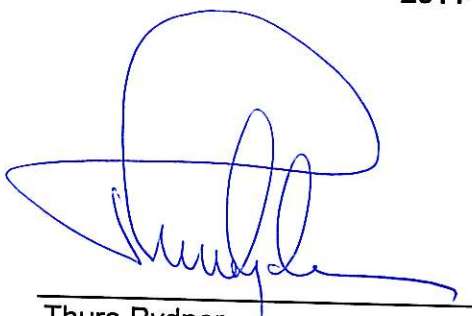
Stockholm 2012-06-17



Louis Reps
Ordförande



Arne Selander
Ledamot

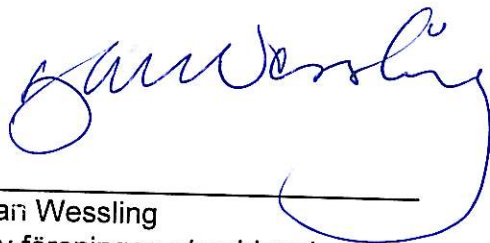


Thure Rydner
Ledamot



Erik Nordlinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-08



Jan Wessling
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

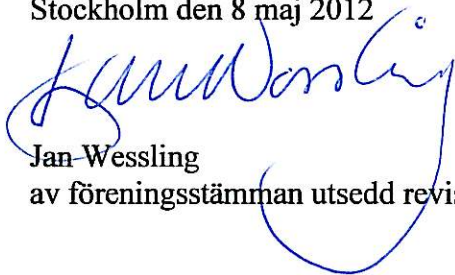
Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 avseende räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Till grund för revisionen har jag från Riksbyggen, Västerås, fått samtliga uppgifter av betydelse för revisionen. Jag har även tagit del av styrelsens protokoll jämte övriga handlingar som kan ha betydelse för revisionen.

Då jag inte funnit anledning till några anmärkningar och då styrelsen skött föreningens angelägenheter på ett tillfredsställande sätt så tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning och behandlar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2012



Jan Wessling
av föreningsstämman utsedd revisor