



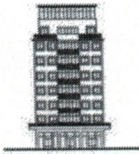
Foto: Joel Bagon

# **BRF Jaktvarvet 7**

Org.nr 716419-4511

Årsredovisning

1/1 2015 – 31/12 2015



2016-04-07

---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF JAKTVARVET 7 ÅR 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet år 2015.

### Styrelse

Vid ordinarie stämma 2015-06-03 valdes följande styrelse:

- Louis Reps, ordf.
- Arne Selander, vice ordf.
- Thure Rydner, ledamot (omval 2 år)
- Erik Nordlinder, ledamot (omval 2 år)
- Malin Brilioth Skogman suppleant (omval 2 år)
- Yvonne Berggren, suppleant (omval 2 år)

### Revisorer

- Jan Wessling (omval 1 år)
- Olov Sundquist, revisor suppleant (omval 1 år)

### Valberedning

- Gitte Ahlsten (omval 1 år)

### Lokalhyresgäster

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

### Medlemmar

Under året har följande medlem antagits:

Alf och Andreas Näsvall (lgh 1302)

Följande medlemmar har lämnat föreningen:

Hans Åsling, Kajsa Åsling Monemi, Per Åsling (lgh 1302)



2016-04-07

**Medlemsmöten/sammanträden**

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2015 och vårfest den 5 juni 2015 hos Skogman Brilioth.

Julfest i form av knytkalas ägde rum 11 december 2015 hos Rydner, Dahlström, Bagon

**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 endast normalt underhåll förekommit.

**Ekonomi**

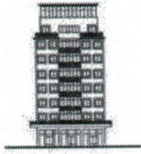
<u>Föreningens lån</u>	<u>Kronor</u>	<u>Ränta</u>	<u>Löper ut</u>
SEB	10 543 125	2,54 %	2016-04-28
SEB	735 000	2,54 %	2016-04-28
SEB	7 000 000	4,60 %	2016-04-28

Den finansiella ställningen per 31 december 2015 framgår av resultat- och balansräkning. Fastigheten är taxerad till 74.615.000:-, varav byggnader utgör 30.181.000:-.

Brandförsäkring gäller till fullvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar har gjorts med 366.103:- (2014 400.613:-)

Årets bokslut visar en vinst på 348.629:- (2014 -366.089:-).



2016-04-07

---

**Förslag till resultatdisposition 2015**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	- 568.589
Årets resultat före fondförändring	348.629
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 223.845
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>41.307</u>
Summa underskott	-402.499

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-402.499

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 357 542	2 358 278
Övriga rörelseintäkter		5 911	1 272
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>2 363 453</u>	<u>2 359 550</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	- 935 433	-1 614 685
Övriga externa kostnader	3	- 100 163	- 103 899
Personalkostnader	4	- 4 190	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 366 103	- 400 613
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 405 889</u>	<u>-2 119 197</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>957 563</b>	<b>240 353</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	190	2 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	- 609 124	- 609 304
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 608 934</u>	<u>- 606 442</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>348 629</b>	<b>- 366 089</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>348 629</b></u>	<u><b>- 366 089</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	15-12-31	14-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	59 879 516	60 241 794
Inventarier, verktyg och installationer	8	19 121	22 946
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 898 637</b>	<b>60 264 740</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>59 898 637</b>	<b>60 264 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 890	945
Skattekonto		85 425	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 193	22 550
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 508</b>	<b>23 496</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	2 983 969	2 180 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 983 969</b>	<b>2 180 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
		<b>3 103 477</b>	<b>2 204 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>63 002 114</b>	<b>62 469 000</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	15-12-31	14-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43 519 889	43 519 889
Fond för yttre underhåll		932 918	750 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>44 452 807</u>	<u>44 270 268</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 751 128	- 202 500
Årets resultat		348 629	- 366 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 402 498</u>	<u>- 568 589</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>44 050 309</b></u>	<u><b>43 701 679</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 278 125	18 278 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>18 278 125</u>	<u>18 278 125</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		81 055	55 742
Skatteskulder	13	168 880	168 121
Övriga skulder	14	13 889	13 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	409 857	251 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>673 681</u>	<u>489 196</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>63 002 114</b></u>	<u><b>62 469 000</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		24 250 000	24 250 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>24 250 000</u>	<u>24 250 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	500
Standardförbättringar	Linjär	20
Takreovering	Linjär	40
Avfuktare	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

15-12-31

14-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 663 776	1 663 776
Hyror, lokaler	638 661	639 330
Hyror, övriga	55 105	55 172
	<u>2 357 542</u>	<u>2 358 278</u>

### Not 2 Driftkostnader

Reparationer	49 017	57 492
Underhåll	41 306	696 389
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 739	84 352
Försäkringspremier	41 912	40 370
Kabel- och digital-TV	4 076	5 101
Fastighetsskötsel	35 810	35 810
Trädgårdsskötsel	1 600	–
Systematiskt brandskyddsarbete	–	1 637
Städning gemensamma utrymmen	34 608	54 469
Sotning	19 375	–
Obligatoriska besiktningar	12 208	4 230
Bevakningskostnader	2 083	–
Förbrukningsmateriel	12 264	24 784
Vatten	39 641	38 467
El	38 168	38 348
Uppvärmning	485 469	501 995
Sophantering och återvinning	33 158	31 241
	<u>935 433</u>	<u>1 614 685</u>

15-12-31

14-12-31

**Not 3 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	31 411	30 886
Lokalkostnader	2 000	–
IT-kostnader	363	680
Juridiska kostnader	675	1 070
Möteskostnader	13 449	5 988
Representation	28 146	31 561
Kontorsmateriel	–	3 019
Medlems- och föreningsavgifter	4 480	8 860
Köpta tjänster	6 289	14 627
Konsultarvoden	12 500	–
Bankkostnader	850	850
Övriga externa kostnader	–	6 358
	<u>100 163</u>	<u>103 899</u>

**Not 4 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	4 190	–
Utbildning, förtroendevalda	<u>4 190</u>	<u>–</u>
Summa	<u>4 190</u>	<u>–</u>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 392
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	189	289
Övriga ränteintäkter	1	1 181
	<u>190</u>	<u>2 862</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	608 464	608 463
Övriga räntekostnader	660	841
	<u>609 124</u>	<u>609 304</u>

15-12-31

14-12-31

**Not 7 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Byggnader

32 858 964

32 858 964

Mark

23 105 092

23 105 092

Standardförbättringar

6 747 540

6 495 415

62 711 59662 459 471

## Årets anskaffningar

Standardförbättringar

-

252 125

-252 125

## Summa anskaffningsvärden

62 711 59662 711 596

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader

-1 310 878

-1 245 160

Standardförbättringar

-1 158 924

- 827 854

-2 469 802-2 073 014

## Årets avskrivning byggnader

- 65 718

- 65 718

## Årets avskrivning standardförbättringar

- 296 560

- 331 070

-2 832 080-2 469 802

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

59 879 51660 241 794

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

Byggnader

31 482 368

31 548 086

Mark

23 105 092

23 105 092

Standardförbättringar

5 292 056

5 588 616

## Taxeringsvärden

## bostäder

6 900 000

69 000 000

## lokaler

5 615 000

5 615 000

## Totalt taxeringsvärde

12 515 00074 615 000

varav byggnader

30 181 000

30 181 000

15-12-31

14-12-31

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	38 246	38 246
Summa anskaffningsvärden	38 246	38 246
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 15 300	- 11 475
	- 15 300	- 11 475
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 3 825	- 3 825
	- 3 825	- 3 825
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 19 125	- 15 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 121	22 946
Varav		
Maskiner och inventarier	19 121	22 946

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	14 157	13 598
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 953	8 953
Övriga förutbetalda kostnader	9 084	–
	32 193	22 550

**Not 10 Kassa och bank**

Bankmedel	92 415	92 664
Förvaltningskonto i Swedbank	2 891 554	2 088 100
	2 983 969	2 180 764

**Not 11 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 210 305	37 309 584	750 379	- 202 500	- 366 089
Disposition enl. årsstämmbeslut				- 366 089	366 089
Reservering underhållsfond			223 845	- 223 845	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 41 306	41 306	
Årets resultat					348 629
Vid årets slut	6 210 305	37 309 584	932 918	- 751 128	348 629

15-12-31

14-12-31

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	18 278 125	18 278 125
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>18 278 125</u>	<u>18 278 125</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,54%	16-04-28	10 543 125			10 543 125
SEB BOLÅN AB	2,54%	16-04-28	735 000			735 000
SEB BOLÅN AB	4,60%	16-04-28	7 000 000			7 000 000
			<b>18 278 125</b>			<b>18 278 125</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 18 278 125 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 13 Skatteskulder**

Debiterad kvarstående skatt	84 141	83 980
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	84 739	84 141
	<u>168 880</u>	<u>168 121</u>

**Not 14 Övriga skulder**

Skuld för moms	12 099	12 027
Avräkning hyror och avgifter	1 790	1 490
	<u>13 889</u>	<u>13 517</u>

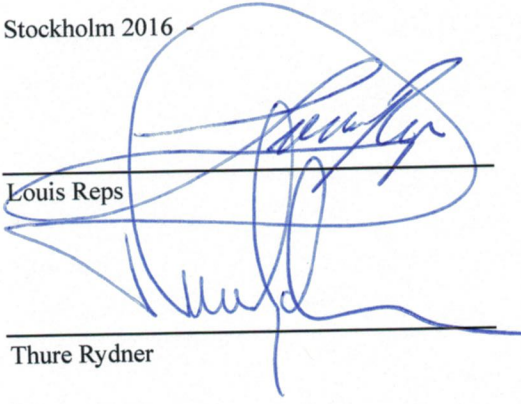
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	11 337	11 337
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	46 205	-
Upplupna elkostnader	3 368	3 681
Upplupna vattenavgifter	-	1 703
Upplupna värmekostnader	67 089	80 052
Upplupna kostnader för renhållning	-	1 001
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	21 630
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	269 358	132 412
	<u>409 857</u>	<u>251 816</u>

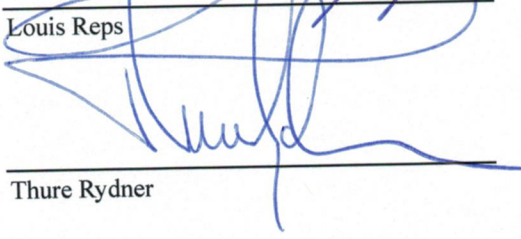
15-12-31

14-12-31

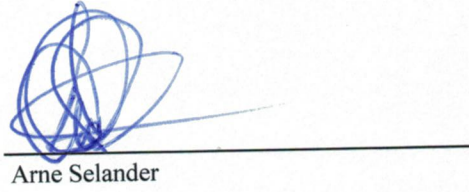
Stockholm 2016 -



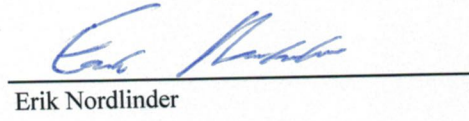
Louis Reps



Thure Rydner

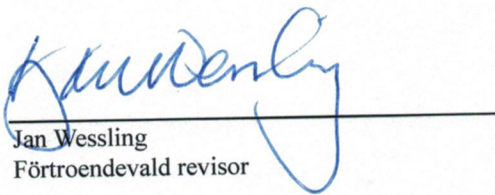


Arne Selander



Erik Nordlinder

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -



Jan Wessling  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### **Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7**

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelseens förvaltning i bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 avseende räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Till grund för revisionen har jag tagit del av bokföringen från Riksbyggen samt granskat fakturor. Jag har även tagit del av styrelseprotokoll och övriga handlingar som kan röra revisionen.

Då jag inte funnit anledning till några anmärkningar och då styrelsen skött föreningens angelägenheter på ett föredömligt 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 7 april 2016



Jan Wessling

av föreningsstämman utsedd revisor