

Foto: Joel Bagon

BRF Jaktvarvet 7

Org.nr 716419-4511

Årsredovisning

1/1 2018 – 31/12 2018



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF JAKTVARVET 7 ÅR 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet år 2018.

Styrelse

Vid ordinarie stämma 2018-05-26 valdes följande styrelse:

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

Revisorer

- Lars Ahlsten (omval 1 år)
- Olov Sundquist, revisorssuppleant (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:

Lovis Hyddmark (lgh 1002)
Louise och Tobias Andersson (lgh 1101)
Johan Andersson och Martin Åberg (lgh 1103)



2019-05-07

Följande medlemmar har lämnat föreningen:

Jonas Banmark (lgh 1002)
Rikard Wolff (lgh 1101)
Birgitta Sandberg (lgh 1103)

Medlemsmöten/sammanträden

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj 2018 hos Selander och vårfest hölls samma kväll hos Brilioth.

Julfest hölls 8 december 2018 hos Bagon/Dahlström/Rydner.

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. Den totala bostadsarean är 2689 m² varav 216 m² utgörs av lokaler.

Avgiften är lika den vid ombildningen 2003.

Reparationer och underhåll

De delar som finns med i UH-planen från 2015 och avser stammar och varm- och kallvattenledningar och som påbörjades under 2017 fortsatte under 2018. Alla avlopps-, kall och varmvattenledningar i källaren är bytta eller relinade. Arbetet blev betydligt dyrare än planerat då bl.a. rör var inbyggda i väggar och rör isolerade med asbest, vilket orsakade extra arbeten.

Ekonomi

<u>Föreningens lån</u>	<u>Kronor</u>	<u>Ränta</u>	<u>Löper ut</u>
Nordea Hypotek	18 278 125	0,41 %	2019-04-29

Den finansiella ställningen per 31 december 2018 framgår av resultat- och balansräkning. Fastigheten är taxerad till 90 060 000:- varav byggnader utgör 30 494 000:-.

Brandförsäkring gäller till fullvärde.



Årets bokslut visar en vinst på 439 482:- (2017 229 982:-).

Förslag till resultatdisposition 2018

Styrelsen föreslår att ingen extra avsättning görs till underhålls fond och att det balanserade resultatet överförs i ny räkning

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 375 676	2 365 258
Övriga rörelseintäkter		6 084	3 848
Summa rörelseintäkter		2 381 760	2 369 105
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 289 937	-1 568 456
Övriga externa kostnader	Not 4	-128 358	-129 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432 686	-366 103
Summa rörelsekostnader		-1 850 981	-2 064 549
Rörelseresultat		530 779	304 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	190	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-91 487	-74 575
Summa finansiella poster		-91 297	-74 575
Resultat efter finansiella poster		439 482	229 982
Årets resultat		439 482	229 982

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	60 723 570	59 154 960
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	7 646	11 471
Summa materiella anläggningstillgångar		60 731 216	59 166 431
Summa anläggningstillgångar		60 731 216	59 166 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 730	10 328
Övriga fordringar	Not 9	148 767	1 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 071	38 773
Summa kortfristiga fordringar		202 568	50 186
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 900 695	4 244 979
Summa kassa och bank		2 900 695	4 244 979
Summa omsättningstillgångar		3 103 263	4 295 166
Summa tillgångar		63 834 479	63 461 597

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	43 519 889	43 519 889	
Fond för yttre underhåll	492 934	472 411	
Summa bundet eget kapital	44 012 823	43 992 300	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	580 132	370 673	
Årets resultat	439 482	229 982	
Summa fritt eget kapital	1 019 614	600 655	
Summa eget kapital	45 032 437	44 592 955	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 278 125	18 278 125
Summa långfristiga skulder		18 278 125	18 278 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		170 076	88 339
Skatteskulder	Not 13	182 196	180 609
Övriga skulder	Not 14	3 241	9 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	168 404	311 960
Summa kortfristiga skulder		523 917	590 517
Summa eget kapital och skulder		63 834 479	63 461 597

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	500
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Takreovering	Linjär	40
Avfuktare	Linjär	10
Relining	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 663 776	1 663 776
Hyror, lokaler	655 152	645 678
Hyror, övriga	56 748	55 804
Summa nettoomsättning	2 375 676	2 365 258

Not 3 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-203 322	-548 985
Reparationer	-124 147	-68 777
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 351	-90 845
Försäkringspremier	-43 006	-39 788
Kabel- och digital-TV	-19 011	-18 953
Pcb/Radonsanering	0	-1 110
Obligatoriska besiktningar	-17 382	-8 136
Bevakningskostnader	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-14 572	-8 805
Vatten	-48 853	-46 565
Fastighetsel	-49 850	-39 553
Uppvärmning	-477 012	-509 281
Sophantering och återvinning	-33 070	-38 675
Förvaltningsarvode drift	-168 361	-142 734
Summa driftkostnader	-1 289 937	-1 568 456

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-34 576	-34 206
Lokalkostnader	-9 573	0
Övriga förvaltningskostnader	-222	-8 594
Kreditupplysningar	-450	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 178	-3 566
Representation	-52 011	-25 350
Kontorsmateriel	-900	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 430	0
Köpta tjänster	-445	-438
Bankkostnader	-1 970	-1 095
Övriga externa kostnader	-16 603	-56 516
Summa övriga externa kostnader	-128 358	-129 990

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	190	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	190	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-90 384	-73 751
Övriga räntekostnader	-1 103	-824
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-91 487	-74 575

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 858 964	32 858 964
Mark	23 105 092	23 105 092
Tillkommande utgifter	6 747 540	6 747 540
	62 711 596	62 711 596
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	1 997 471	0
	1 997 471	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 709 067	62 711 596
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 508 032	-1 442 314
Tillkommande utgifter	-2 048 604	-1 752 044
	- 3 556 636	- 3 194 358
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-65 718	-65 718
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-363 143	-296 560
	- 428 861	- 362 278
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 985 497	- 3 556 636
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 723 570	59 154 960
Varav		
Byggnader	31 285 214	31 350 932
Mark	23 105 092	23 105 092
Tillkommande utgifter	6 333 264	4 698 936
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	6 060 000	6 060 000
Totalt taxeringsvärde	90 060 000	90 060 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 494 000</i>	<i>30 494 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 566 000</i>	<i>59 566 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	38 246	38 246
	38 246	38 246
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 246	38 246
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-26 775	-22 950
	- 26 775	- 22 950
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 825	-3 825
	- 3 825	- 3 825
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-30 600	-26 775
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 30 600	- 26 775
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 646	11 471
Varav		
Maskiner och inventarier	7 646	11 471

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	148 767	1 085
Summa övriga fordringar	148 767	1 085

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 786	13 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 767	10 451
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 552	5 536
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 966	9 351
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 071	38 773

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	92 165	92 165
Transaktionskonto	2 808 530	4 152 814
Summa kassa och bank	2 900 695	4 244 979

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	18 278 125	18 278 125
Långfristig skuld vid årets slut	18 278 125	18 278 125

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,41%	2019-04-29	0,00	18 278 125,00	0,00	18 278 125,00
Summa			18 278 125,00	0,00	0,00	18 278 125,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som 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

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	90 845	89 764
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	91 351	90 845
Summa skatteskulder	182 196	180 609

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	251	7 099
Avräkning hyror och avgifter	2 990	2 510
Summa övriga skulder	3 241	9 609

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	13 388	11 483
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 041
Upplupna elkostnader	5 290	3 693
Upplupna värmekostnader	0	75 193
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 488	4 488
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 238	209 062
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 404	311 960

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	24 250 000	24 250 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

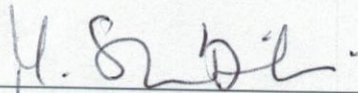
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

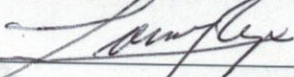
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019-05-18

Ort och datum



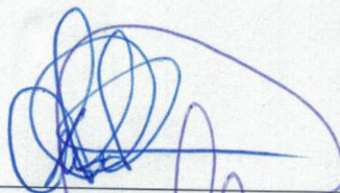
Malin Brilioth Skogman (ordf)



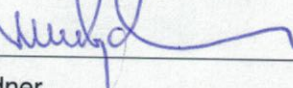
Louis Reps (kassör)



Erik Nordlinder



Arne Selander (vice ordf)



Thure Rydner

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 avseende räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltning på grundval av min revision.

Till grund för revisionen har jag haft underlag från föreningens bokföringspartner, Riksbyggen samt föreningens Kassör. Jag har även tagit del av protokoll avseende styrelsens beslut och åtgärder.

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 till förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/5 2019



Lars Ahlsten
av föreningsstämman utsedd revisor