

A nighttime photograph of a large, illuminated bridge spanning a body of water. The bridge has multiple arches and is lit with warm white lights. In the background, city buildings are lit up, and their lights reflect on the water's surface. The sky is dark blue.

# BRF JAKTVARVET 7

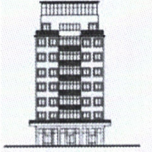
## Årsredovisning

### 2022

Org.nr 716419-4511

Foto: Joel Bagon





2023-05-01

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF JAKTVARVET 7 ÅR 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet år 2022.

### Styrelse

Vid ordinarie stämma 2022-06-11 valdes följande styrelse:

- Johan Andersson (omval 2 år)
- Louise Andersson (omval 2 år)
- Yvonne Berggren
- Arne Selander (omval 2 år)
- Louis Reps (omval 2 år)
- Erik Nordlinder

Vid konstituerade styrelsemöte valdes Yvonne Berggren till ordförande, Louise Andersson till vice ordförande och Louis Reps till kassör.

### Revisorer

- Tobias Andersson (1 år)
- Olov Sundquist, revisorssuppleant (omval 1 år)

### Valberedning

- Benita Selander (1 år)

### Lokalhyresgäster

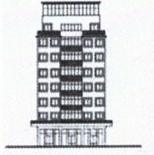
- Lokal 1. – Karlsson och Uddare AB
- Lokal 2 – Aqua Dental AB
- Lokal 3 – Kelassa Redovisning AB
- Tak, förråd – Telia

### Medlemmar

Under året har följande nya medlemmar antagits:

Patrick Rönnqvist (lgh 1001)  
Charlotte och Emiliano Rojas Wredesjö (lgh 1503)

Följande medlemmar har lämnat föreningen:



2023-05-01

Marielle Borekull och Mikael Axbom (lgh 1102)  
Berit Edvinsson (lgh 1503)

### Medlemsmöten/sammanträden

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 juni 2022 hos Reps och vårfesten samma dag hos Dahlström.

Julfest hölls 3 december 2022 hos Fischbein.

### 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 (BOA) är 2689 m<sup>2</sup> och 216 m<sup>2</sup> utgörs av lokaler (LOA).

Årsavgiften har varit lika i 20 år (sedan föreningen förvärvade fastigheten 2003).

### Reparationer och underhåll

Arbetet med de delar som finns med i UH-planen från 2015 fortsätter. Under 2022/2023 har inga väsentliga renoveringar skett. Arbetet med att optimera värmesystemet har fortsatt och ventilationen har åtgärdats.

Enligt nya direktiv har en ny UH-plan som sträcker sig 50-år framåt tagits fram.

### Ekonomi

<u>Föreningens lån</u>	<u>Kronor</u>	<u>Ränta</u>	<u>Löper ut</u>
Nordea Hypotek	18 278 125	0,41 %	2023-04-19

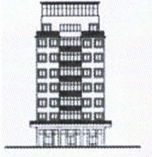
Den finansiella ställningen per 31 december 2022 framgår av resultat- och balansräkning. Fastigheten är taxerad till 56 781 000:- varav byggnader utgör 45 110 000:-.

Brandförsäkring gäller till fullvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar har gjorts med 517 071:- (2021 436 272:-)

Årets bokslut visar en vinst på 602 649:- (2021 220 383:-).





2023-05-01

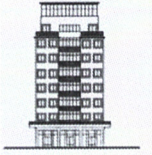
**Nyckeltal\***

Årsavgift per m <sup>2</sup>	619:-
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	6797:-
Sparande** per m <sup>2</sup>	411:-
Räntekänslighet*** %	7,3
Energikostnad**** per m <sup>2</sup>	218:-
* = per m <sup>2</sup> BOA	
** = amortering + årets resultat	
*** = ökad räntekostnad vid räntehöjning på 1% dividerad med nettoomsättning	
**** = värme, el och vatten	

**Förslag till resultatdisposition 2022**

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





2023-05-01

---

**Styrelsens underskrifter**

Stockholm 2023-05-27  
Ort datum

Yvonne Berggren (ordf)

Louise Andersson (v. ordf)

Arne Selander

Johan Andersson

Erik Nordlinder

Louis Reps



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 501 398	2 477 707
Övriga rörelseintäkter		345 276	34 004
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 846 674</b>	<b>2 511 711</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 488 601	-1 544 024
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 268	-229 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-517 789	-436 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 110 658</b>	<b>-2 209 532</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>736 015</b>	<b>302 179</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 923	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-77 591	-81 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 668</b>	<b>-81 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>675 347</b>	<b>220 383</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>675 347</b>	<b>220 383</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	62 468 921	62 986 710
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 468 921</b>	<b>62 986 710</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 468 921</b>	<b>62 986 710</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		180	20
Övriga fordringar	Not 9	6 301	8 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 761	30 994
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 242</b>	<b>39 957</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	3 187 459	2 499 944
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 187 459</b>	<b>2 499 944</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 225 701</b>	<b>2 539 901</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>65 694 622</b>	<b>65 526 611</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	43 519 889	43 519 889	
Fond för yttre underhåll	1 307 363	1 114 305	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>44 827 252</b>	<b>44 634 194</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 459 711	1 432 386	
Årets resultat	675 347	220 383	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 135 058</b>	<b>1 652 769</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>46 962 310</b>	<b>46 286 963</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	18 278 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>18 278 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 278 125	0
Leverantörsskulder		65 827	429 771
Skatteskulder	Not 13	15 591	127 346
Övriga skulder	Not 14	14 362	13 658
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	358 407	390 748
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 732 312</b>	<b>961 523</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>65 694 622</b>	<b>65 526 611</b>



# 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
Nygjutning balkonger	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 663 776	1 663 776
Hyror, lokaler	775 226	754 798
Hyror, övriga	62 396	59 133
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 501 398</b>	<b>2 477 707</b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-277 285	-63 842
Reparationer	-188 381	-452 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 747	-112 027
Försäkringspremier	-64 955	-58 570
Kabel- och digital-TV	-17 550	-16 983
Serviceavtal	-2 966	-18 084
Sotning	0	-15 539
Obligatoriska besiktningar	-8 871	-21 823
Bevakningskostnader	-4 568	-3 281
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 264
Förbrukningsinventarier	-12 570	-12 633
Vatten	-53 305	-55 952
Fastighetsel	-78 038	-66 104
Uppvärmning	-455 598	-477 447
Sophantering och återvinning	-47 325	-40 372
Förvaltningsarvode drift	-154 442	-124 905
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 488 601</b>	<b>-1 544 024</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-37 123	-36 666
IT-kostnader	0	-2 962
Övriga förvaltningskostnader	-5 242	-700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 072	-4 277
Representation	-37 416	-76 448
Kontorsmateriel	-687	-4 445
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-687
Medlems- och föreningsavgifter	-9 680	-4 760
Köpta tjänster	-1 066	0
Konsultarvoden	0	-94 939
Bankkostnader	-2 451	-1 870
Övriga externa kostnader	-5 512	-1 483
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-104 268</b>	<b>-229 237</b>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	16 831	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	82	0
Övriga ränteintäkter	9	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 923</b>	<b>0</b>



**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-74 940	-78 832
Övriga räntekostnader	-2 651	-2 964
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-77 591</b>	<b>-81 796</b>

**Not 7 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 858 964	32 858 964
Mark	23 105 092	23 105 092
Tillkommande utgifter	12 32 145	8 745 011
	<b>68 266 201</b>	<b>64 709 067</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter		3 557 134
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 266 201</b>	<b>68 266 201</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 770 904	-1 705 186
Tillkommande utgifter	-3 508 587	-3 138 033
	<b>-5 279 491</b>	<b>-4 843 219</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-65 718	-65 718
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-452 071	-370 554
	<b>-517 789</b>	<b>-436 272</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 797 280</b>	<b>-5 279 491</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>62 468 921</b>	<b>62 986 710</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	31 022 342	31 088 060
Mark	23 105 092	23 105 092
Tillkommande utgifter	8 341 486	8 793 558
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	148 000 000	113 000 000
Lokaler	8 781 000	7 847 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>156 781 000</b>	<b>120 847 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>45 110 000</i>	<i>36 505 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>111 671 000</i>	<i>84 342 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	38 246	38 246
	<b>38 246</b>	<b>38 246</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 246</b>	<b>38 246</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-38 246	-38 246
	<b>-38 246</b>	<b>-38 246</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-38 246	-38 246
	<b>-38 246</b>	<b>-38 246</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

**Not 9 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 301	8 943
	<b>6 301</b>	<b>8 943</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 636	19 683
Förutbetalda driftkostnader	4 640	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 485	2 576
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 735
	<b>31 761</b>	<b>30 994</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	0	55 535
Transaktionskonto	3 187 459	2 444 409
	<b>3 187 459</b>	<b>2 499 944</b>



**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 278 125	18 278 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 278 125	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>18 278 125</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,41%	2023-04-19	18 278 125,00	0,00	0,00	18 278 125,00
<b>Summa</b>			<b>18 278 125,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 278 125,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 18 278 125 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 13 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder 2021	112 027	111 337
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2022	122 747	112 027
Debiterad preliminärskatt	-219 183	-96 018
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 591</b>	<b>127 346</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	11 192	10 488
Avräkning hyror och avgifter	3 170	3 170
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 362</b>	<b>13 658</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	12 906	12 906
Upplupna elkostnader	10 321	8 696
Upplupna vattenavgifter	11 051	9 349
Upplupna värmekostnader	69 524	72 297
Upplupna kostnader för renhållning	10 142	8 302
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 944	23 652
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 518	255 546
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>358 407</b>	<b>390 748</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

**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.



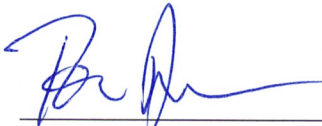
## Revisionsberättelse BRF Jaktvarvet 7, 2022

Vid granskning av BRF Jaktvarvet 7:s räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2022, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Förutom fakturor och verifikationer har jag granskat protokoll över styrelsens sammanträden och andra relevanta handlingar. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 21 maj 2023



---

Tobias Andersson

Förtroendevald revisor