

A scenic photograph of a sunset over a body of water. The sky is filled with soft, golden clouds, and the sun is visible on the horizon, casting a warm glow. In the foreground, dark tree branches with small leaves frame the top and left sides of the image. In the middle ground, a bridge with multiple arches spans across the water. The water's surface is rippled, reflecting the golden light from the sky.

BRF JAKTVARVET 7

Årsredovisning

2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF JAKTVARVET 7 ÅR 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet år 2023.

Styrelse

Vid ordinarie stämma 2023-05-27 valdes följande styrelse:

- Johan Andersson
- Louise Andersson
- Yvonne Berggren (omval 1 år)
- Arne Selander
- Louis Reps
- Erik Nordlinder (omval 2 år)

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:

Anna-Maria och Mikael Jakobsson (lgh 1002)
Semmy Rulf (lgh 1302)

Följande medlemmar har lämnat föreningen:

Lovis Hyddmark (lgh 1002)
Alice Forssell och Anna Ulfsson (lgh 1302)

Medlemsmöten/styrelsemöten

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 juni 2023 hos Reps och vårfesten samma dag hos Lindmark.

Julfest hölls 16 december 2023 hos Brilioth Skogman.

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 m² och 216 m² utgörs av lokaler (LOA).

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

Reparationer och underhåll

Under året upprättades en ny UH-plan som sträcker sig 50 år framåt. 2023 har relining av samtliga sju stammar samt stick till dessa utförts.

Ekonomi

Förningen lån omplacerades under 2023 och delades upp på ett rörligt lån och ett fast lån som löper på 2 år (se not 12)

Den finansiella ställningen per 31 december 2023 framgår av resultat- och balansräkning.

Fastigheten är taxerad till 156 781 000:- varav byggnader utgör 45 110 000:-.

Brandförsäkring gäller till fullvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar har gjorts med 517 071:- (2022 517 071:-).

Årets bokslut visar en förlust på 1 059 324:- (2022 +602 649:-).

Orsaken till det förlusten är att hela kostnaden för relining kostnadsförts 2023 samt att räntekostnaden ökat markant från en mycket låg nivå.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 587	2 501	2 478	2 419	2 390
Resultat efter finansiella poster*	-1 059	675	220	372	662
Soliditet %*	71	71	71	71	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	59	58	66	69	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	619	619	619	619	619
Energikostnad kr/kvm*	230	202	206	189	206
Sparande kr/kvm*	271	506	248	377	387
Ränta kr/kvm	197	26	27	43	41
Skuldsättning kr/kvm*	6 292	6 292	6 292	6 292	6 292
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 797	6 797	6 797	6 797	6 797
Räntekänslighet %*	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0

*obligatoriska nyckeltal

Förslag till resultatdisposition 2023

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 586 764	2 501 398
Övriga rörelseintäkter		255 600	345 276
Summa rörelseintäkter		2 842 364	2 846 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 741 731	-1 488 601
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 030	-104 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 789	-517 789
Summa rörelsekostnader		-3 331 550	-2 110 658
Rörelseresultat		-489 186	736 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 497	16 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-572 635	-77 591
Summa finansiella poster		-570 138	-60 668
Resultat efter finansiella poster		-1 059 324	675 347
Årets resultat		-1 059 324	675 347

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	61 951 131	62 468 921
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 951 131	62 468 921
Summa anläggningstillgångar		61 951 131	62 468 921
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		180	180
Övriga fordringar	Not 9	20 130	6 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 270	31 761
Summa kortfristiga fordringar		51 580	38 242
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 977 363	3 187 459
Summa kassa och bank		2 977 363	3 187 459
Summa omsättningstillgångar		3 028 943	3 225 701
Summa tillgångar		64 980 074	65 694 622

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	43 519 889	43 519 889	
Fond för yttre underhåll	447 831	1 307 363	
Summa bundet eget kapital	43 967 720	44 827 252	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 994 590	1 459 711	
Årets resultat	-1 059 324	675 347	
Summa fritt eget kapital	1 935 265	2 135 058	
Summa eget kapital	45 902 986	46 962 310	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 278 125	0
Summa långfristiga skulder		9 278 125	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 000 000	18 278 125
Leverantörsskulder		203 190	65 827
Skatteskulder	Not 13	22 378	15 591
Övriga skulder	Not 14	8 909	14 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	564 487	358 407
Summa kortfristiga skulder		9 798 964	18 732 312
Summa eget kapital och skulder		64 980 074	65 694 622

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 059 324	675 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	517 789	517 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-541 535	1 193 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 338	1 715
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	344 777	-507 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 096	687 515
Årets kassaflöde	-210 096	687 515
Likvidamedel vid årets början	3 187 459	2 499 944
Likvidamedel vid årets slut	2 977 363	3 187 459
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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
Nygiutning balkonger	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 663 776	1 663 776
Hyror, lokaler	890 792	775 226
Hyror, övriga	0	62 396
Debiterad fastighetsskatt	32 196	0
Summa nettoomsättning	2 586 764	2 501 398

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 329 875	-277 285
Reparationer	-273 116	-188 381
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 357	-122 747
Försäkringspremier	-76 963	-64 955
Kabel- och digital-TV	-15 698	-17 550
Serviceavtal	-5 966	-2 966
Obligatoriska besiktningar	-75 971	-8 871
Bevakningskostnader	-4 965	-4 568
Förbrukningsinventarier	-5 399	-12 570
Vatten	-73 413	-53 305
Fastighetsel	-61 229	-78 038
Uppvärmning	-534 648	-455 598
Sophantering och återvinning	-56 802	-47 325
Förvaltningsarvode drift	-103 329	-154 442
Summa driftskostnader	-2 741 731	-1 488 601

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-38 792	-37 123
Övriga förvaltningskostnader	-1 482	-5 242
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-5 072
Representation	-16 212	-37 416
Kontorsmateriel	-977	-687
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20
Medlems- och föreningsavgifter	-4 880	-9 680
Köpta tjänster	-1 409	-1 066
Bankkostnader	-2 240	-2 451
Övriga externa kostnader	0	-5 512
Summa övriga externa kostnader	-72 030	-104 268

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 191	16 831
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	82
Övriga ränteintäkter	224	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 497	16 923

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-572 635	-74 940
Övriga räntekostnader	0	-2 651
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-572 635	-77 591

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 858 964	32 858 964
Mark	23 105 092	23 105 092
Tillkommande utgifter	8 745 011	8 745 011
	64 709 067	64 709 067
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	3 557 134	0
	3 557 134	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 266 201	64 709 067

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 705 186	-1 639 468
Tillkommande utgifter	-3 138 033	-2 774 890
	-4 843 219	-4 414 358
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-65 718	-65 718
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-370 554	-363 143
	-436 272	-428 861
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 279 491	-4 843 219
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 986 710	59 865 848

Varav

Byggnader	31 088 060	31 153 778
Mark	23 105 092	23 105 092
Tillkommande utgifter	8 793 558	5 606 978

Taxeringsvärden

Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	8 781 000	8 781 000
Totalt taxeringsvärde	156 781 000	156 781 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 110 000</i>	<i>45 110 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>111 671 000</i>	<i>111 671 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	38 246	38 246
	38 246	38 246
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 246	38 246

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-38 246	-34 425
	-38 246	-34 425

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	-3 821
	0	-3 821

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-38 246	-38 246
	-38 246	-38 246

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
--------------------------	---	---

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 130	6 301
Summa övriga fordringar	20 130	6 301

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 163	22 636
Förutbetalda driftkostnader	1 339	4 640
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 768	4 485
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 270	31 761

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 500 000	0
Transaktionskonto	1 477 363	3 187 459
Summa kassa och bank	2 977 363	3 187 459

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	18 278 125	18 278 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 000 000	-18 278 125
Långfristig skuld vid årets slut	9 278 125	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-04-19	18 278 125,00	-18 278 125,00	0,00	0,00
NORDEA	4,48%	2023-07-19	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	4,32%	2025-04-16	0,00	9 278 125,00	0,00	9 278 125,00
Summa			18 278 125,00	0,00	0,00	18 278 125,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 9 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen eftersom fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 13 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	5 843	112 027
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	124 357	122 747
Debiterad preliminärskatt	-107 822	-219 183
Summa skatteskulder	22 378	15 591

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	8 909	11 192
Avräkning hyror och avgifter	0	3 170
Summa övriga skulder	8 909	14 362

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	151 928	12 906
Upplupna elkostnader	5 475	10 321
Upplupna vattenavgifter	12 264	11 051
Upplupna värmekostnader	82 229	69 524
Upplupna kostnader för renhållning	11 236	10 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 944
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 355	239 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	564 487	358 407

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 250 000	24 250 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Yvonne Berggren

Louise Andersson

Johan Andersson

Erik Nordlinder

Arne Selander

Louis Reps

Jaktvarvet 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Jaktvarvet 7 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

