



BRF JAKTVARVET 7
Årsredovisning
2023

Org.nr 716419-4511

Foto: Joel Bagon

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 Rülff (lgh 1302)

Följande medlemmar har lämnat föreningen:

Lovis Hyddmark (lgh 1002)
Alice Forssell och Anna Ulfsdotter (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 2023-12-31 | 2022-01-01 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 |
| Nygjutning 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 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 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 | 2022-01-01 |
| | 2023-12-31 | 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 | 2022-01-01 |
| | 2023-12-31 | 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 | | |
| | 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 |
| | | |
| Ackumulerade 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 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -38 246 | -38 246 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| 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.

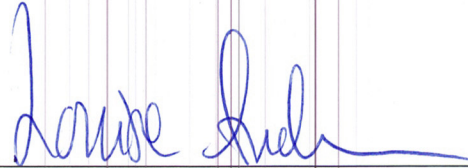
Styrelsens underskrifter

Stockholm 25 maj 2024

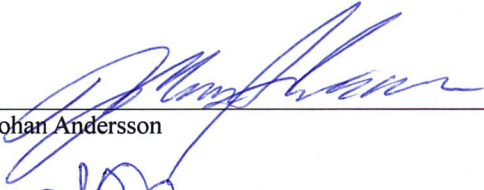
Ort och datum



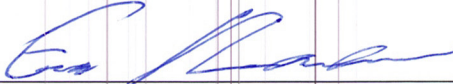
Yvonne Berggren



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, fastighetservice 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



BRF Jaktvarvet 7
Organisationsnummer 716419-4511

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7



Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023

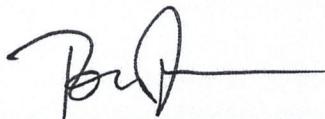
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 avseende räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

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 25/5 2024



Tobias Andersson
av föreningsstämman utsedd revisor