

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 1-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 207797 byte

Hashvärde SHA256:

313f877d963275abe57a305e0f230c5d606fd6cc5f0f79d333306f9089f8a576

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

Arne Erik Bojesson

Signerat med BankID 2025-04-08 11:02 Ref: 019614a2-4ebf-7847-bc69-3dbdfc8e56eb

JERKER SÖDERLIND

Signerat med BankID 2025-04-09 19:27 Ref: 01961b97-720e-7241-9c82-57873de86fdd

Sven Hällbrink

Signerat med BankID 2025-04-09 19:28 Ref: 01961b98-3d06-7129-a2e3-fff80ec6ba87

CECILIA EKLUND

Signerat med BankID 2025-04-15 09:48 Ref: 0196386b-62a3-70c8-8488-bede41a4d83f

Sanna Karin Helena Lindkvist

Signerat med BankID 2025-04-16 09:07 Ref: 01963d6c-7821-76ff-856f-1fb68e8ff926

Årsredovisning
för
BRF Jaktvarvet 5
716419-8942

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Jaktvarvet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-06 och nuvarande stadgar registrerades under 2001-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Polhemsgatan 5 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jaktvarvet 5	1998	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931-32 och består av ett flerbostadshus i sju våningar och källare inklusive entréplanet. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 2131 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt fyra lokaler med hyresrätt på totalt 193 kvm.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av styrelsen för att möjliggöra en minskad energiförbrukning, förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning sköts av föreningen
- Trappstädning - Helgeborgs Städa AB
- Fjärrvärme - Fortum
- Drift och underhåll av hiss - S:t Eriks Hiss AB
- Hushållssopor Stockholms stad
- Elleverans - Ellevio
- Drift och vatten mm - Stockholm vatten
- Bredband - Telenor

Styrelse

Fram till och med årsstämman den 20 juni 2024 bestod styrelsen av följande medlemmar:

Sven Hällbrink	Ordförande
Jerker Söderlind	Ledamot
Arne Bojesson	Ledamot
Cecilia Eklund	Ledamot
Viktor Joelsson	Suppleant
Sofi Wetterberg	Suppleant

Vid årsstämman den 20 juni 2024 valdes följande till styrelse:

Sven Hällbrink	Ordförande
Jerker Söderlind	Ledamot
Arne Bojesson	Ledamot
Cecilia Eklund	Ledamot
Edward Fryer	Suppleant
Sofi Wetterberg	Suppleant

Föreningens revisor är Sanna Lindqvist, Borev Revision AB

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året 2024.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

Medlemsinformation

Under året skedde fyra överlåtelser och därav följande medlemsförändringar:

Antal medlemmar 2024-01-01:	45
Antal tillkommande medlemmar 2024:	13
Antal avgående medlemmar 2024:	11
Antal medlemmar 2024-12-31:	47

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Rörelseresultatet uppgick till 340 358 (276 838) kronor och resultatet efter finansnetto till 195 755 (161 277) kronor. En god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser samt energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna och därmed också årsavgifterna nere.

Årsavgifter

Årsavgifterna, som hade varit oförändrade sedan juli 2013, höjdes den 1 januari 2024 med tio procent.

Föreningen har två lån hos Nordea Hypotek om totalt 5 476 900 kr. Under året gjordes amorteringar med 35 584 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är den som äger fastigheten vid ingången av året , skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)*	1 605	1 481	1 449	1 370	1 359
Resultat efter finansiella poster (tkr)	195	161	218	-1 654	199
Soliditet (%)	79	79	76	74	79
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)*	555	507	507	480	480
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 570	2 587	3 066	3 077	2 852
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	2 357	2 372	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	224	207	234	0	0
Räntekänslighet (%)*	5	5	6	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	224	195	174	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	74	73	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter*.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

årsavgifter/kvm är justerad från och med år 2022 och går därför inte att jämföras med åren 2019-2021.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

I årsavgiften ingår bredband.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg- års resultat	Förändring - under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	17 795 984			17 795 984
Upplåtelseavgift	7 283 208			7 283 208
Fond för yttre underhåll	1 044 659		290 754	1 335 413
Balanserat resultat	-3 298 853	161 227	-290 754	-3 428 380
Årets resultat	161 227	-161 227	195 755	195 755
Totalt	22 986 225	0	195 755	23 181 980

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 428 379
årets vinst	195 755
	-3 232 624

behandlas så att	
Till yttre rep fond avsättes	290 754
i ny räkning överföres	-3 523 378
	-3 232 624

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 604 841	1 481 300
Övriga rörelseintäkter	2	3 294	4 973
Summa rörelseintäkter		1 608 135	1 486 274
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-601 199	-535 034
Driftskostnader	4	-255 237	-265 033
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-85 404	-83 431
Avskrivningar	6	-325 937	-325 937
Summa rörelsekostnader		-1 267 777	-1 209 435
Rörelseresultat		340 358	276 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 762	20 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 365	-136 410
Summa finansiella poster		-144 603	-115 611
Resultat efter finansiella poster		195 755	161 227
Årets resultat		195 755	161 227

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 896 382	28 213 506
Inventarier, verktyg och installationer	8	79 317	88 130
Summa materiella anläggningstillgångar		27 975 699	28 301 636
Summa anläggningstillgångar		27 975 699	28 301 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278 159	299 757
Övriga fordringar		17 480	33 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 496	55 243
Summa kortfristiga fordringar		356 135	388 599
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		932 094	434 465
Summa kassa och bank		932 094	434 465
Summa omsättningstillgångar		1 288 229	823 064
SUMMA TILLGÅNGAR		29 263 928	29 124 700

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 079 192	25 079 192
Fond för yttre underhåll		1 335 413	1 044 659
Summa bundet eget kapital		26 414 605	26 123 851
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 428 379	-3 298 852
Årets resultat		195 755	161 227
Summa ansamlad förlust		-3 232 624	-3 137 625
Summa eget kapital		23 181 981	22 986 226
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	5 490 148
Summa långfristiga skulder		0	5 490 148
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 476 900	22 336
Leverantörsskulder		71 316	73 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		533 731	552 299
Summa kortfristiga skulder		6 081 947	648 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 263 928	29 124 700

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		195 755	161 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		325 937	325 937
Betald skatt		16 119	-28 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		537 811	458 446
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		21 598	-31 816
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 252	-4 558
Förändring av leverantörsskulder		-2 375	2 327
Förändring av kortfristiga skulder		-18 568	58 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten		533 214	482 696
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-35 584	-1 022 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 584	-1 022 336
Årets kassaflöde		497 630	-539 640
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		434 465	974 104
Likvida medel vid årets slut		932 095	434 464

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2 samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Ombyggnation	25 år
Inventarier	12 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 126 293	1 023 903
Hyror lokaler	389 575	368 424
Fastighetsskatt	33 293	33 293
Bredband	55 680	55 680
	1 604 841	1 481 300

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 294	0
Öresutjämning	0	6
Erhållna statliga bidrag	0	4 967
	3 294	4 973

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-21 506	-33 764
Markytor, trädgård	0	-2 384
El	-32 024	-32 110
Värme	-391 865	-343 954
Vatten och avlopp	-96 985	-77 367
Sophämtning/renhållning	-58 819	-45 455
	-601 199	-535 034

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-34 031	-33 156
Obl besiktningskost OVK,hiss	0	-3 974
Hisservice	-11 328	-6 400
Övriga fastighetskostnader	-14 001	-33 436
Fastighetsförsäkring	-38 792	-36 327
Bredband	-65 744	-61 712
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	-91 340	-90 028
Öresutjämning	-1	0
	-255 237	-265 033

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-18 000	-18 500
Fastighetsförvaltning	-62 336	-58 520
Möteskostnader	-95	0
Bankkostnader	-5 174	-5 801
Förändring revisionskostnad	1 000	-550
Övriga externa kostnader	-800	-60
Öresutjämning	1	0
	-85 404	-83 431

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-257 124	-257 124
Ombyggnad	-60 000	-60 000
Inventarier	-8 813	-8 813
	-325 937	-325 937

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad och mark	22 538 490	22 538 490
Utgående anskaffningsvärde	22 538 490	22 538 490
Ackumulerat anskaffningsvärde byggnadsrenovering och ombyggnad		
Vid årets början - byggnadsrenovering	10 177 090	10 177 090
Vid årets början - ombyggnad	1 500 000	1 500 000
Utgående anskaffningsvärde	11 677 090	11 677 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnadsrenovering och ombyggnad		
Vid årets början	-6 002 074	-5 684 950
Årets avskrivningar enligt plan	-317 124	-317 124
Utgående avskrivningar enligt plan	-6 319 198	-6 002 074
Planenligt restvärde vid årets slut	27 896 382	28 213 506
Taxeringsvärde		
Byggnad	28 724 000	28 724 000
Mark	68 194 000	68 194 000
	96 918 000	96 918 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	3 918 000	3 918 000
Utgående taxeringsvärde	96 918 000	96 918 000
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnad	20 233 073	20 490 197
Mark	7 003 309	7 003 309
Ombyggnation	660 000	720 000
Utgående restvärde	27 896 382	28 213 506
	27 896 382	28 213 506

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 756	105 756
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 756	105 756
Ingående avskrivningar	-17 626	-8 813
Årets avskrivningar	-8 813	-8 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 439	-17 626
Utgående redovisat värde	79 317	88 130

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	3,540	2025-03-21	2 476 900	2 512 484
Nordea Hypotek	1,030	2025-06-18	3 000 000	3 000 000
			5 476 900	5 512 484
Kortfristig del av långfristig skuld			5 476 900	22 336

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 900 000	11 400 000
	10 900 000	11 400 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025

Arne Bojesson
Ledamot

Sven Hällbrink
Ordförande

Cecilia Eklund
Ledamot

Jerker Söderlind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist
Revisor
Borev revision AB