

# ÅRSREDOVISNING

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAKTVARVET NR 4

Org.nr. 716416-7616

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	11

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAKTVARVET NR 4 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Viktiga förhållanden och väsentliga händelser*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna. **Antalet bostäder upplåtna med bostadsrätt är 13 stycken.** Föreningens säte är Stockholm.

#### *Styrelse*

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Blennholm, ordförande

Gunnar Nord

Monica Ohlson

Vald revisor vid ordinarie stämma, Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB.

#### *Föreningsfrågor*

Årsstämma hölls torsdagen den 8 juni 2023.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt avhållit tre protokollförda sammanträden.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ett larm i centralen för värmeslingorna på taket och i stuprören visade att slingan i östra stupröret på södra sidan inte fungerade. Det visade sig att isoleringen på kabeln var trasig på flera ställen. Den kabel som köptes in 2022 i samband med reparationen på norra sidan kunde nu användas och utgiften för reparationen begränsades till arbetskostnader.

Stockholm Exergi har, utan kostnad för föreningen, bytt ut larmslingor och larmcentral för larm om läckage på fjärrvärmeledningarna. Denna larmcentral använde tidigare standarden 2 G, som nu fasas ut, för överföring av larm till Stockholm Exergi. Den nya utrustningen har 5 G-standard. Vid tillfället konstaterades inget läckage inom vår fastighet.

Stockholm Exergi höjde priset för fjärrvärme med 8,1 % i slutet av 2022 och med ytterligare 12 % från 1 januari 2024. Stockholm Vatten och Avlopp (Svoa) höjde avgiften för vatten med 25 % och avfall med 18 % den 1 december 2022. Från och med 1 januari 2024 höjs båda avgifterna med ytterligare 25 %.

I övrigt inträffade inga större händelser i föreningens verksamhet under 2023

## *Taxeringsvärde*

Fastighetens taxeringsvärde 2023-12-31 var 53 840 000 kronor. Taxeringsvärdet fördelar sig på byggnadsvärde 16 227 000 kronor och markvärde 37 613 000 kronor.

## *Försäkringar*

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

## *Medlemsinformation*

Den 1 juni 2023 överlät Marga och Per Skärgård lägenhet nr 11 till Anna Djurberg (numera Anna Thiel).

## *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring efter beslut, mellan balanserat resultat och fond för yttre underhåll. Reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman. Föreningens fond är fylld och mer avsättning krävs ej enligt stadgarna.

## Bedömning av föreningens fortlevnadsförmåga

Enligt lagen om ändring av årsredovisningslagen (2022:1028) ska föreningen, om verksamhetens resultat innebär en förlust, lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen redovisade en liten vinst 2018 och 2019 men förlust för verksamhetsåren 2020 - 2023.

Det balanserade resultatet år 2019 var minus 461 834 kr och år 2022 minus 1 495 201 kr. En större del av ökningen mellan dessa verksamhetsår bestod i en avskrivning av "överåriga tillgångar" med 695 484 kr i samband med övergången till redovisning enligt K3 år 2020.

Föreningens styrelser har sedan lång tid haft och har ambitionen att säkerställa medel för drift och mindre och medelstora reparationer, och naturligtvis för räntor, men har valt att inte höja medlemsavgifterna för att i framtiden kunna finansiera större underhållsåtgärder med sparade pengar. Vi har alltid trott att medlemmarna är bäst ägnade att själva förvalta sina medel och vi förutser, som framgår av underhållsplanen, inga större arbeten inom överskådlig tid.

Föreningens möjligheter att i särskilda fall ta upp nya lån bedöms vara goda. När banker står inför beslut att bevilja lån bedömer man förhållandet mellan fastighetens marknadsvärde, låntagarens befintliga lån och den risk man anser att man kan ta. Föreningens lån är mycket små i förhållande till fastighetens marknadsvärde.

Föreningen amorterade 2016, 2017 och 2019 tidigare lån med sammanlagt 820 000 kr utan att avgifterna behövde höjas. I takt med att räntorna förhoppningsvis sjunker, och under förutsättning att inga stora oförutsedda underhållsåtgärder behöver vidtas, bör föreningen successivt åter kunna amortera på nuvarande lån och därmed skapa utrymme för att ta upp nya lån utan större avgiftspåverkan.

Enligt vår underhållsplan är den första större underhållsåtgärden utbyte av extra glas i fönsterbågarna år 2029. Uppgift om underhållsintervall vid utbyte av extra glas i den typ av aluminiumförstärkta fönsterbågar som installerades 1989, har inte kunnat hittas, men har satts till 40 år i underhållsplanen. Om åtgärden - mot förmodan - skulle anses nödvändig 2029 bedöms kostnaden ligga på 800 000 kronor.

Avgifterna i föreningen höjdes den 1 januari 2024 med 10 %.

Föreningens framtida möjligheter att finansiera drift, mindre reparationer och räntor bedöms som goda och föreningen bör på sikt komma till ett nollresultat och därefter även kunna minska det negativa balanserade resultat vi har haft en kort tid.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	739 906	783 005	749 638
Resultat efter finansiella poster	-303 885	-134 480	-283 297
Soliditet (%)	16,31	19,38	20,10

Från och med verksamhetsåret 2023 skall enligt årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap 3§ lämnas upplysningar om vissa nyckeltal. Det noteras inledningsvis att fastighetens totalyta uppgår till 1 278 kvm och att den med bostadsrätt upplåtna ytan, d.v.s. all bostadsyta i fastigheten, uppgår till 1 208 kvm. Föreningen äger marken som byggnaden är uppförd på och har en uppdaterad underhållsplan.

## Övriga nyckeltal - nya krav

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr 505

Skuldsättning per kvm, kr 4 964

Sparande per kvm, kr - 35

Räntekänslighet % 10,45

Energikostnad per kvm, kr 238

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr 5 251

Årsavgifternas storlek i procent av totala rörelseintäkter 82,02

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital (EK)

	Bundet EK	Fritt EK	Årets resultat	Summa EK
Belopp vid årets ingång	3 104 711	-1 360 721	-134 480	1 609 510
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	0	-134 480	134 480	0
Årets resultat	0		-303 885	-303 885
Belopp vid årets utgång	3 104 711	-1 495 201	-303 885	1 305 625

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 495 201
Årets resultat	-303 885
Summa	-1 799 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 799 086
Summa	-1 799 086

## Resultaträkning

	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	739 906	783 005
<i>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m</i>		<b>739 906</b>	<b>783 005</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-505 567	-547 551
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-259 564	-259 564
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		<b>-765 131</b>	<b>-807 115</b>
<i>Rörelseresultat</i>		<b>- 25 225</b>	<b>- 24 110</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 714	-110 370
<i>Summa resultat från finansiella poster</i>		<b>-278 660</b>	<b>-110 370</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-303 885</b>	<b>-133 579</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-303 885</b>	<b>-133 579</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-303 885</b>	<b>-134 480</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Tillgångar</i>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella</b>			
<b>anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	7 499 963	7 759 527
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 499 963	7 759 527
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 500	1 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		7 501 463	7 761 027
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		96	5 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 583	28 777
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		34 679	33 899
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		466 990	511 214
<i>Summa kassa och bank</i>		466 990	511 214
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		501 669	545 113
<i>Summa tillgångar</i>		8 003 132	8 306 140

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Eget kapital		2 945 000	2 945 000
Fond yttre underhåll	6	159 711	159 711
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>3 104 711</b>	<b>3 104 711</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 495 201	-1 360 721
Årets resultat		-303 885	-134 480
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>-1 799 086</b>	<b>-1 495 201</b>
<i>Summa eget kapital</i>		<b>1 305 625</b>	<b>1 609 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 343 925	6 343 925
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<b>6 343 925</b>	<b>6 343 925</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		35 812	63 997
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		-4 170	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 940	288 708
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<b>353 582</b>	<b>352 705</b>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<b>8 003 132</b>	<b>8 306 140</b>



## Kassaflödesanalys

	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>			
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>			
Rörelseresultat		-25 225	-24 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Aktiverat arbete för egen räkning (material, omkostnader och personal)			0
Avskrivningar		259 564	259 564
Erhållen ränta m.m.		54	0
Erlagd ränta		-278 714	-110 370
<b>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-48 056</b>	<b>125 084</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		33 464	7 073
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-28 185	-8 130
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		333 072	0
<b>Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		<b>338 351</b>	<b>46 266</b>
<i>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>290 295</i>	<i>171 350</i>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
<i>Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar</i>		<i>290 295</i>	<i>171 350</i>
<i>Förändring av likvida medel</i>			
<b>Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys</b>		<b>-290 295</b>	<b>-171 350</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>511 214</b>	<b>360 424</b>
<b>Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)</b>		<b>-40 489</b>	<b>150 780</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>466 990</b>	<b>511 214</b>

## Noter

### 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stammar, tak, fasad, inre ytskikt, fönster och övriga installationer. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa.

Materiella anläggningstillgångar avskrivningar:

Byggnadskomponenter - 2 - 6,56 %

Typ av tillgång	Procent	Antal år
Byggnader	2 - 6,56	

## Noter till resultaträkning

### 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	606 934	606 916
Hysesintäkter	126 672	124 188
Övriga intäkter, bidrag och intäkter	6 300	51 900
<b>Summa</b>	<b>739 906</b>	<b>783 005</b>

### 3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31
Revisionsuppdrag	-41 173

## Noter till balansräkning

### 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 471 155	11 471 155
Utgående anskaffningsvärden	11 471 155	11 471 155
Ingående avskrivningar	-3 711 628	-3 452 064
Årets avskrivningar	-259 564	-259 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 499 963</b>	<b>7 759 527</b>

## 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Insats SBC	1 500	1 500
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

## 6 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	159 711	159 711
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets utgång	159 711	159 711

## 7 Långfristiga skulder

Allmänt

Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	6 343 925	6 343 925
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Summa</b>	<b>6 343 925</b>	<b>6 343 925</b>

## Övriga noter

## 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 400 000	6 400 000
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 400 000</b>	<b>6 400 000</b>

## Underskrifter av årsredovisning

Ort:

Stockholm

Anders Blennholm  
2024-04-30  
Styrelseordförande

Gunnar Nord  
2024-04-30  
Styrelseledamot

Monica Ohlson  
2024-04-30  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Staffan Zander  
Revisor, Auktoriserad