

Signera årsredovisning - Botema

Signed 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: 1-2020051406316189-annualreport.pdf

Storlek: 247828 byte

Hashvärde SHA256:

b8374d4403784d528a88b835f9ad521bc715323711b0cc323fdf1a9b97f13884

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed by 5:

VIKTOR THUNMARKER

Signed with BankID 2020-05-14 11:27 BankID Ref: a64ffebe-494f-4377-a5ee-73c1528d1e2a

Viktor Joelsson

Signed with BankID 2020-05-14 16:43 BankID Ref: 2d538b95-6a85-48a7-95dc-de4046dbd918

SVEN HÄLLBRINK

Signed with BankID 2020-05-15 09:42 BankID Ref: 9de2fb7c-b10c-442c-991c-931a317f7c04

MIMMIE BLOMBERG

Signed with BankID 2020-05-15 10:13 BankID Ref: 1d4a7b80-1c25-481a-88da-b1376ca9cb63

Jörgen Schumacher

Signed with BankID 2020-05-15 13:19 BankID Ref: fc3c3172-dedf-4759-8252-e89adb97aa9b

Årsredovisning
för
BRF Jaktvarvet 5

716419-8942

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Jaktvarvet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

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
Brf Jaktvarvet 5	1998	Stockholm

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930-31 och består av ett flerbostadshus i sex våningar och källare. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 2131 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt på totalt 193 kvm.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
6	25	1

Föreningen är inte momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av styrelsen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning sköts av föreningen
- Trappstädning - Helgeborgs Ståd AB
- Fjärrvärme - Ellevio
- Drift och underhåll av hiss - Hisspartner AB
- Hushållssopor - Stockholms stad
- Elleverans - Ellevio
- Drift värme, vatten mm - Stockholm Vatten
- Bredband - Bredbandsbolaget

Styrelse

Efter årsstämman 2019 hade styrelsen följande sammansättning:

Viktor Thunmarker	ordförande
Viktor Joelsson	ledamot
Mimmie Blomberg	ledamot
Sven Hällbrink	ledamot
Göran Danielsson	suppleant
Philip Page	suppleant

Föreningens revisor är Jörgen Schumacher, med Brita Schumacher som revisorssuppleant.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under året 2019.

Inga arvoden utbetalats till styrelsen.

Medlemsinformation

Under året skedde nedanstående överlåtelse och därav följande medlemsförändringar:

Antal medlemmar 2019-01-01:	44
Antal tillkommande medlemmar 2019:	4
Antal avgående medlemmar 2019:	5
Antal medlemmar 2019-12-31:	44

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen liksom tidigare år stått för både fastighetsskötsel och -jour, samt utfört löpande underhåll.

Under 2019 har bland annat följande aktiviteter skett:

- Stamspolning i samtliga lägenheter och lokaler
- Övergång till e-faktura och möjlighet till autogiro
- Brandsläckare utplacerade vid riskområden
- Ny ägare av hyresgästen Comfort Kemtvätt

Styrelsen har under året också arrangerat en husvårdardag där syftet varit att låta föreningens medlemmar träffas och lära känna varandra, stärka sammanhållningen i huset och öka boendetrivseln.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott om 148 830 kronor och 317 124 kronor består av avskrivningar. En god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan juli 2013.

Lån

Föreningen har två lån hos Nordea Hypotek om 6 117 744 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 377 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 383	1 367	1 356	1 381	1 379
Resultat efter finansiella poster (tkr)	149	-1 497	-18	280	361
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	482	480	480	480	480
Lån per kvm bostadsrättsyta	2 870	2 901	2 932	2 955	2 975
Soliditet (%)	79,0	79,0	80,0	80,0	79,0

Förändring i eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg	g	
	ingång	års resultat	under året	årets utgång
Medlemsinsatser	17 795 984	0	0	17 795 984
Upplåtelseavgift	7 283 208			7 283 208
Fond för yttre underhåll	2 116 176		-1 123 635	992 541
Balanserat resultat	-1 785 673	-1 496 645	1 123 635	-2 158 683
Årets resultat	-1 496 645	1 496 645	148 830	148 830
Totalt	23 913 050	0	148 830	24 061 880

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 158 682
årets vinst	148 830
	-2 009 852
behandlas så att	
till reservfond avsättes	253 788
i ny räkning överföres	-2 263 640
	-2 009 852

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 383 425	1 367 042
Övriga rörelseintäkter	2	67 039	59 645
Summa rörelseintäkter		1 450 464	1 426 687
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-524 061	-904 017
Driftskostnader	4	-270 392	-1 533 996
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-102 775	-88 021
Avskrivningar	6	-317 124	-317 124
Summa rörelsekostnader		-1 214 351	-2 843 158
Rörelseresultat		236 113	-1 416 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 283	-80 170
Summa finansiella poster		-87 283	-80 174
Resultat efter finansiella poster		148 830	-1 496 645
Årets resultat		148 830	-1 496 645

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

29 482 002

29 799 126

Summa materiella anläggningstillgångar

29 482 002

29 799 126

Summa anläggningstillgångar

29 482 002

29 799 126

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 667

167

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 645

59 576

Summa kortfristiga fordringar

47 312

59 743

Kassa och bank

Kassa och bank

904 104

499 461

Summa kassa och bank

904 104

499 461

Summa omsättningstillgångar

951 416

559 204

SUMMA TILLGÅNGAR

30 433 418

30 358 330

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 079 192	25 079 192
Fond för yttre underhåll		992 541	2 116 176
Summa bundet eget kapital		26 071 733	27 195 368
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 158 682	-1 785 673
Årets resultat		148 830	-1 496 645
Summa ansamlad förlust		-2 009 853	-3 282 317
Summa eget kapital		24 061 880	23 913 051
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 117 744	6 183 080
Summa långfristiga skulder		6 117 744	6 183 080
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 252	85 728
Skatteskulder		12 119	4 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 423	171 591
Summa kortfristiga skulder		253 794	262 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 433 418	30 358 330

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

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/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen 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

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 027 787	1 023 903
Hyror lokaler	323 381	317 179
Fastighetskatt	30 529	25 960
Fast.skatt m moms	1 728	0
	1 383 425	1 367 042

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 866	4 295
Kabel-TV	57 300	55 350
Övr ersättningar och intäkter	2 873	0
	67 039	59 645

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-123 483	-486 432
Markytor, trädgård	-269	-604
El	-25 798	-26 491
Värme	-299 613	-312 281
Vatten och avlopp	-45 181	-44 375
Sophämtning/renhållning	-29 717	-33 834
	-524 061	-904 017

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-30 125	-30 000
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 723	-2 539
Hisservice	-20 397	-8 836
Övriga fastighetskostnader	-21 654	-7 707
Fastighetsförsäkring	-62 301	-2 708
Bredband	-51 168	-72 291
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	-82 024	-73 334
Fönster renovering	0	-1 336 581
	-270 392	-1 533 996

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Porto	-3 744	-450
Revisionsarvoden	-17 000	-16 375
Fastighetsförvaltning	-50 376	-49 252
Möteskostnader	-11 030	-7 728
Bankkostnader	-10 608	-9 134
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 142	-5 082
Förändring revisionskostnad	-4 875	0
	-102 775	-88 021

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-257 124	-257 124
Ombyggnad	-60 000	-60 000
	-317 124	-317 124

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad och mark	22 538 490	22 538 490
Nyanskaffningar	0	0
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	-4 416 454	-4 099 330
Årets avskrivningar enligt plan	-317 124	-317 124
Utgående avskrivningar enligt plan	-4 733 578	-4 416 454
Planenligt restvärde vid årets slut	29 482 002	29 799 126
Taxeringsvärde		
Byggnad	24 439 000	20 228 000
Mark	60 157 000	38 227 000
	84 596 000	58 455 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	80 800 000	55 400 000
Lokaler	3 796 000	3 055 000
Utgående taxeringsvärde	84 596 000	58 455 000
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnad	21 518 693	21 775 817
Mark	7 003 309	7 003 309
Ombyggnation	960 000	1 020 000
Utgående restvärde	29 482 002	29 799 126
	29 482 002	29 799 126

Not 8 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,350	2020-04-15	3 934 500	3 977 500
Nordea Hypotek	1,620	2020-03-17	2 183 244	2 205 580
			6 117 744	6 183 080
Kortfristig del av långfristig skuld			65 336	65 336

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 400 000	11 400 000
	11 400 000	11 400 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Viktor Mikael Thunmarker
Ordförande

Sven Hällbrink

Mimmie Blomberg

Viktor Joel Joelsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor