

Brf Jaktvarvet 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för
Brf Jaktvarvet 3
716416-7913

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Jaktvarvet 3 (716416-7913) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-05-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-12-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jaktvarvet 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Ehrensvärdsgatan 6. Jaktvarvet 3 byggdes år 1930. Marken innehas med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde är 78 997 000 kronor varav byggnadsvärde 22 325 000 kronor och markvärdet 56 672 000 kronor.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	2 046
1	Lokaler, hyresrätt	48

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-25. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Torbjörn Forsell	Ordförande
Elsi Malki	Ledamot
Karin Blomqvist	Ledamot
Semmy Rülff	Ledamot
Teresa Schmitterlöw	Ledamot
Margaretha Heder	Suppleant
Josefine Jönsson	Suppleant

I tur att avgå på ordinarie stämma är Torbjörn Forsell, Semmy Rülff och Margareta Heder.

Valberedningen består av Eva Dorm (sammankallande) och Monica Busch.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Burström, vald till ordinarie revisor till stämman 2021.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2020	Fasad mot gården
2019	Förbättring av taksäkerhet
2017	Installation av fiber
2016	Renovering av hissen
2015	Balkongrenovering
2014	Fönsterrenovering

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 45 st. Under året har fyra överlåtelser skett, varvid 7 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 47 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna var under 2020 oförändrade. Påbjuden energideklaration har genomförts och husfasaden mot gården har renoverats genom omputsning.

Under 2020 köpte föreningen en ledigbliven enrumslägenhet och har därefter låtit renovera den. För att finansiera förvärvet tog föreningen ett lån i Handelsbanken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Den lägenhet som köptes under 2020 har under vintern renoverats klart och sedan sålts till en ny medlem. I samband med detta har lånet i Handelsbanken lösts i sin helhet.

I början av 2021 har även åtgärder vidtagits för att förbättra brandsäkerheten i huset.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning (tkr)	1 078	1 035,71	1 025	1 352	915
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-186,316	-118	-196	-73
Soliditet %	70,2	96,9	96,8	94,0	93,0

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	206 735	14 572 953	12 300	-7 254 685	-186 316	7 350 987
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond Balanseras i ny räkning			12 300	-12 300		
				-186 315	186 316	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-74 387	-74 387
Belopp vid						
årets utgång	206 735	14 572 953	24 600	-7 453 300	-74 387	7 276 600

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-7 453 300
Årets resultat	-74 387
	<u>-7 527 687</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till yttre fond	12 300
Balanseras i ny räkning	-7 693 442
	<u>-7 681 142</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	3	1 078 013	1 035 710
Övriga rörelseintäkter	2	104 791	-
		<u>1 182 804</u>	<u>1 035 710</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	4	-125 000	-150 129
Underhåll	4	-74 196	-120 626
Taxebundna kostnader	4	-444 789	-449 074
Fastighetsskatt	4	-52 840	-51 280
Förvaltningskostnader	4	-129 714	-97 903
Reparationer	4	-75 417	-113 440
Personalkostnader	6	-27 939	-
Övriga rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-142 858	-79 228
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7,8	-169 918	-155 376
Rörelseresultat		<u>-59 867</u>	<u>-181 346</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 563	-5 023
Resultat efter finansiella poster		<u>-74 387</u>	<u>-186 316</u>
Resultat före skatt		<u>-74 387</u>	<u>-186 316</u>
Årets resultat		<u>-74 387</u>	<u>-186 316</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 781 101	4 878 685
Fastighetsförbättring och installationer	7	1 838 213	1 576 342
Inventarier	8	54 243	61 323
		<u>6 673 557</u>	<u>6 516 350</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 673 557</u>	<u>6 516 350</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53	-
Övriga fordringar	9	109	57 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	230 694	48 788
		<u>230 856</u>	<u>105 963</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 025 000	-
		<u>2 025 000</u>	<u>-</u>
Kassa och bank	14	1 432 040	966 483
Summa omsättningstillgångar		<u>3 687 896</u>	<u>1 072 446</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 361 453</u>	<u>7 588 796</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		24 600	12 300
Inbetalda insatser		206 735	206 735
Upplåtelseavgifter		14 572 953	14 572 953
		<u>14 804 288</u>	<u>14 791 988</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 453 300	-7 254 685
Årets resultat		-74 387	-186 316
		<u>-7 527 687</u>	<u>-7 441 001</u>
Summa eget kapital		<u>7 276 601</u>	<u>7 350 987</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		17 124	17 124
		<u>17 124</u>	<u>17 124</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		154 264	133 653
Skatteskulder		8 768	5 982
Övriga kortfristiga skulder		7 094	600
Skulder till kreditinstitut	12	2 800 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	97 602	80 450
		<u>3 067 728</u>	<u>220 685</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 361 453</u>	<u>7 588 796</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-74 387	-186 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		169 918	155 376
		<u>95 531</u>	<u>-30 940</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		95 531	-30 940
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 149 895	-61 308
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		47 044	-13 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 007 320	-105 738
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-327 125	-142 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-327 125	-142 103
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 800 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 800 000	-
Årets kassaflöde		465 555	-247 841
Likvida medel vid årets början		966 481	1 214 322
Likvida medel vid årets slut		1 432 036	966 481

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsförbättringar	20-102	20-102
Markanläggningar	4-20 år	4-20 år

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme, grund och restpost, 102 år
- Stammar, värme, 16 år
- Stammar, vatten, 45 år
- Stammar, el, 39 år
- Fasad, 9 år
- Tak 44 år
- Hiss 10 år
- Tvättstugor, maskiner 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning rättsskyddsförsäkring	-104 791	-
Summa	-104 791	-

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	928 882	888 403
Hyrer	73 303	72 143
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 607	4 174
Övriga hyresintäkter	69 200	70 851
Övriga intäkter	21	139
Summa	1 078 013	1 035 710

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	56 262	70 410
Städning	38 813	36 063
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 655	9 584
Trädgårdsskötsel	6 270	17 364
Sotning		3 500
Reparationer	75 417	126 648
El	29 692	32 193
Uppvärmning	265 575	275 250
Vatten	47 029	37 671
Sophämtning	32 080	32 269
Försäkringspremie	34 001	25 756
Fastighetsavgift bostäder	42 870	41 310
Fastighetsskatt lokaler	9 970	9 970
Övriga fastighetskostnader	27 165	9 340
Kabel-tv/Bredband/IT	70 413	71 691
Förvaltningsarvode ekonomi	46 726	46 776
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	381	750
Panter och överlåtelser	11 234	10 783
Övriga externa tjänster	10 207	4 498
	827 760	861 826
Underhåll		
Stambyte	63 196	-
Fasader	11 000	-
Övrigt	-	120 626
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	901 956	982 452

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon		312
Konsultarvode	9 750	
Juridiska arvoden	116 189	36 875
Administration	1 971	700
Förbrukningsinventarier	5 390	36 199
Medlems och föreningsavgifter	5 184	5 142
Konstaterade kundförluster	4 134	-
Övrigt	240	-
Summa	142 858	79 228

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	23 650	-
Sociala kostnader	4 289	-
Summa	27 939	

Not 7 Byggnader, fastighetsförbättringar och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Byggnad	4 488 101	4 488 101
Mark	1 767 000	1 767 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 376 416	-1 278 832
-Årets avskrivning enligt plan	-97 584	-97 584
Redovisat värde vid årets slut	4 781 101	4 878 685
Fastighetsförbättring & installationer		
Akkumulerade anskaffningsvärden fastighetsförbättring :		
Vid årets början	1 749 175	1 607 072
Nyanskaffningar taksäkerhet		114 521
Nyanskaffning staket		27 582
Nyanskaffning fasad	327 125	
Akkumulerade anskaffningsvärden installationer		
Vid årets början	45 082	45 082
Akkumulerade avskrivningar enligt plan fastighetsförbättring:		
Vid årets början	-199 420	-152 320
Årets avskrivning enligt plan	-61 642	-47 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan installationer:		
Vid årets början	-18 495	-14 883
Årets avskrivning enligt plan	-3 612	-3 612
Redovisat värde vid årets slut	1 838 213	1 576 342
Redovisat värde årets slut	6 619 314	6 455 027

Taxeringsvärde

Byggnader	22 325 000	22 325 000
Mark	56 672 000	56 672 000
	78 997 000	78 997 000
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	997 000	997 000
	78 997 000	78 997 000

Not 8 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	70 763	70 763
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 440	-2 360
-Årets avskrivning	-7 080	-7 080
Redovisat värde vid årets slut	54 243	61 323

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	109	122
Fodran på boende	-	57 000
Övrigt	-	53
	109	57 175

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ersättning rättsskyddsförsäkring	104 791	-
Förutbetalda kostnader	125 903	48 788
	230 694	48 788

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Innehav av lägenhet med bostadsrätt i den egna föreningen	2 025 000	-
	2 025 000	-

Lägenheten har sålts under våren 2021

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-05	1,02%	2 800 000		-
			2 800 000		
Varav kortfristig del	2 800 000				

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	45 438	43 533
Värme	35 144	35 343
El	2 552	1 574
Upplupna utgiftsräntor	6 743	-
Upplupna socila avgifter	4 288	-
Tillgodo hyresgäst	3 437	-
	97 602	80 450

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	2 551	2 701
Bank	1 389 501	891 031
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	39 988	72 750
	1 432 040	966 482

Övriga noter

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 köpte föreningen en lägenhet av en boende och köpet finansierades genom ett lån. Lägenheten har under våren 2021 sålts och lånet har lösts i sin helhet.

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 660 000	Inga

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm / 2021

Torbjörn Forsell
Ordförande

Teresa Schmiterlöv
Styrelseledamot

Elsi Malki
Styrelseledamot

Karin Blomqvist
Styrelseledamot

Semmy Rulf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Daniel Burström
Föreningsvald revisor