

2010-04-25

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF JAKTVARVET 7 ÅR 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet år 2009.

Styrelse

- Sven Edvinsson, ordf.
- Lars Ahlsten, sekreterare
- Åke Dahlström, ledamot
- Craig Hopper, kassör
- Per Brilioth, suppleant
- Gunnar Berg, suppleant

Revisorer

- Jan Wessling
- Olov Sundquist, revisor suppleant

Valberedning

- Thure Rydner

Föreningsägd lägenhet

- inga - Lägenhet nr 13 (Ernkell) lämnades tillbaka 090701 och har upplåtits som bostadsrätt i november.

Lokaler

- Lokal 1 – Karlsson och Uddare AB
- Lokal 2 – Göran Treiberg AB – lämnade tillbaka lokalen 091231
- Lokal 3 – Doman Konsult AB

Medlemmar

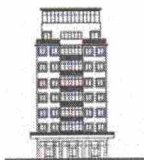
Arne Selander och Benita Procopé köpte Ernkells lägenhet under året.

Medlemsmöten/sammanträden

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2009 hos Edvinsson och avslutades med ett knytkalas hos Olsson-Lilja.

Julfest i form av knytkalas ägde rum under december 2009 hos Reps.



2010-04-25

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.

En sänkning av avgiften till föreningen meddelades under 2009 på grund av försäljningen av den tidigare hyresrätten under året. Avgiften är tillbaka på ursprungsnivån från ombildningen 2003.

Reparationer och underhåll

Föreningen har förbättrat husets ventilation under 2009 genom att sätta in nya tilluftsventiler i samtliga lägenheter. Under året hade vi ett försäkringsfall: en läcka i ett vattenrör i väggen mellan Svedberg och Lund/Tholst. Försäkringen täckte alla kostnader utom självrisk och avskrivningar på skadade material. Fasadreoveringen från 2008 aktiverades som en tillgång (4 338 522:-) under 2009 och skrivs av på 40år.

Föreningen har löst tvisten med köksbutiken (Göran Treiberg AB) vilket resulterade i att cirka 65 % av den utestående hyran betalades in och att köksbutiken lämnade tillbaka lokalen 091231.

Ekonomi

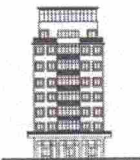
| Föreningens lån | Kronor | Ränta | Löper ut |
|-----------------|------------|--------|------------|
| Stadshypotek | 17 250 000 | rörlig | rörligt |
| Stadshypotek | 7 000 000 | 4,00 % | 2011-04-30 |

Den finansiella ställningen per 31 december 2009 framgår av resultat- och balansräkning. Fastigheten är taxerad till 53 891 000:-, varav markvärdet utgör 31 790 000:-.

Brandförsäkring gäller till fullvärde.

Avskrivningar på fastigheten har gjorts med 215 801:-.

Årets bokslut visar ett överskott på 100 612:- (2008 underskott på 158 153:-) främst på grund av lägre kostnader för lån och underhåll.



2010-04-25

Förslag till vinstdisposition 2009

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|---------------------|-----------------|
| Årets resultat | 100 612 |
| Balanserat resultat | <u>-774 092</u> |
| | -673 480 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Återföring från fond för yttre underhåll | 0 |
| Överföring till fond för yttre underhåll | 161 673 |
| Balanserat resultat | <u>-835 153</u> |
| | -673 480 |

Underskrifter

Stockholm 2010-04-27


Sven Edvinsson
OrdförandeLars Ahlsten
Sekreterare
Craig Hopper
Kassör

Åke Dahlström

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-27


Av föreningen vald revisor Jan Wessling

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 7

716419-4511

Räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2009-01-01- 2009-12-31</i> | <i>2008-01-01- 2008-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 2 195 733 | 2 113 007 |
| | | <u>2 195 733</u> | <u>2 113 007</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 229 846 | -975 941 |
| Underhåll | 4 | -1 447 | -221 332 |
| Avskrivningar | | -215 801 | -107 794 |
| Rörelseresultat | | <u>748 639</u> | <u>807 940</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 19 152 | - |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 3 004 | 61 150 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -663 546 | -1 009 877 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>107 249</u> | <u>-140 787</u> |
| Resultat före skatt | | <u>107 249</u> | <u>-140 787</u> |
| Skatt på årets resultat | | -6 638 | -17 366 |
| Årets resultat | | <u>100 612</u> | <u>-158 153</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2009-12-31</i> | <i>2008-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 59 784 773 | 59 814 160 |
| | | <u>59 784 773</u> | <u>59 814 160</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>59 784 773</u> | <u>59 814 160</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyror o avgifter | | - | 35 458 |
| Skattefordringar | | 1 737 | 199 553 |
| Övriga fordringar | | 150 000 | 42 738 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 15 312 | 15 201 |
| | | <u>167 049</u> | <u>292 950</u> |
| Kortfristiga placeringar | 8 | 1 156 055 | 1 236 903 |
| Kassa och bank | 9 | 6 313 782 | 231 699 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>7 636 886</u> | <u>1 761 552</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>67 421 659</u> | <u>61 575 712</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2009-12-31</i> | <i>2008-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 37 309 584 | 35 711 752 |
| Upplåtelseavgifter | | 6 210 305 | 1 238 247 |
| Fond för yttre underhåll | | 425 732 | 264 059 |
| | | <u>43 945 621</u> | <u>37 214 058</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -774 092 | -454 266 |
| Årets resultat | | 100 612 | -158 153 |
| | | <u>-673 480</u> | <u>-612 419</u> |
| Summa eget kapital | | <u>43 272 141</u> | <u>36 601 639</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 23 597 250 | 24 250 000 |
| | | <u>23 597 250</u> | <u>24 250 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 149 340 | 112 162 |
| Skatteskulder | | 59 373 | 257 045 |
| Övriga skulder | | 3 539 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 340 016 | 354 866 |
| | | <u>552 268</u> | <u>724 073</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>67 421 659</u> | <u>61 575 712</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | 24 250 000 | 24 250 000 |
| Summa | | <u>24 250 000</u> | <u>24 250 000</u> |

Ansvarsförbindelser

| | | | |
|----------------------------|--|-------------|-------------|
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
|----------------------------|--|-------------|-------------|

9

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2009-01-01- 2009-12-31</i> | <i>2008-01-01- 2008-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 107 250 | -140 787 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 189 710 | 202 548 |
| | <u>296 960</u> | <u>61 761</u> |
| Betald skatt | -204 311 | 70 154 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>92 649</u> | <u>131 915</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 125 902 | -262 082 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 51 958 | 35 701 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>270 509</u> | <u>-94 466</u> |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i byggnader och mark | -186 414 | -4 463 897 |
| Försäljning av värdepapper | 80 848 | -55 955 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>-105 566</u> | <u>-4 519 852</u> |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Insatser / upplåtelseavgift | 6 569 890 | |
| Upptagna lån | -652 750 | 4 250 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>5 917 140</u> | <u>4 250 000</u> |
| Årets kassaflöde | <u>6 082 083</u> | <u>-364 318</u> |
| Likvida medel vid årets början | 231 699 | 596 016 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>6 313 782</u> | <u>231 698</u> |

2

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnad | 0,20 |
| -Ombyggnad | 5,00 / 2,50 |

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2009 | 2008 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 755 691 | 1 589 868 |
| Hyror | 466 618 | 517 097 |
| Övriga intäkter (hyresförlust) | -26 576 | 6 042 |
| Summa | 2 195 733 | 2 113 007 |

Not 2 Driftskostnader

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Fastighets-, trädgårdsskötsel och städning | 105 686 | 88 895 |
| Reparationer, hisskötsel | 103 433 | 75 242 |
| El | 36 756 | 47 905 |
| Uppvärmning | 444 574 | 365 152 |
| Vatten | 41 157 | 38 974 |
| Sophämtning | 24 746 | 24 112 |
| Försäkringspremier | 51 327 | 42 283 |
| Självrisk | 41 858 | - |
| Fastighetsskatt | 41 910 | 40 910 |
| Fastighetsavgift | 29 256 | 27 600 |
| Övriga fastighetskostnader | 24 711 | 18 849 |
| Kabel TV | 3 364 | 3 364 |
| Revisionsarvoden | - | -1 553 |
| Förvaltningsarvode | 66 620 | 89 908 |
| Övr externa tjänster | 195 649 | 110 413 |
| Övriga driftskostnader | 18 799 | 3 887 |
| Summa | 1 229 846 | 975 941 |

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Ränteintäkter | 3 004 | 59 741 |
| Ränteintäkter skattefria | - | 1 409 |
| Summa | 3 004 | 61 150 |

Not 4 Underhåll

| | | |
|------------------|--------------|----------------|
| Ventilation | - | 221 332 |
| Övrigt underhåll | 1 447 | - |
| Summa | 1 447 | 221 332 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2009 | 2008 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 663 546 | 1 009 877 |
| Summa | 663 546 | 1 009 877 |

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början

| | | |
|------------|-------------------|-------------------|
| -Byggnad | 32 858 964 | 32 783 589 |
| -Mark | 23 105 092 | 23 105 092 |
| -Ombyggnad | 4 574 936 | 4 463 897 |
| | <u>60 538 992</u> | <u>60 352 578</u> |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

| | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| -Vid årets början | -538 418 | -430 624 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -215 801 | -107 794 |
| | <u>-754 219</u> | <u>-538 418</u> |

Redovisat värde vid årets slut **59 784 773** **59 814 160**

Taxeringsvärde

| | | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 22 101 000 | 22 101 000 |
| Mark | 31 790 000 | 31 790 000 |
| | <u>53 891 000</u> | <u>53 891 000</u> |

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 49 800 000 | 49 800 000 |
| Lokaler | 4 091 000 | 4 091 000 |
| | <u>53 891 000</u> | <u>53 891 000</u> |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------------------|---------------|---------------|
| Com Hem | 916 | 841 |
| Försäkringspremie | 14 416 | 14 360 |
| Övrigt | -20 | - |
| | <u>15 312</u> | <u>15 201</u> |

Not 8 Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| HB, räntefond | 1 156 055 | 1 236 903 |
| 12 192.1352 andelar a 99:34 kr | | |
| | <u>1 156 055</u> | <u>1 236 903</u> |

Not 9 Kassa och bank

| | 2009 | 2008 |
|--|------------------|----------------|
| Bank | 6 038 602 | 49 344 |
| SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB | 275 180 | 182 355 |
| | <u>6 313 782</u> | <u>231 699</u> |

Not 10 Eget kapital

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | | <i>Fritt eget kapital</i> | | <i>Summa</i> |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | <i>Insatser</i> | <i>Upp- låtelse avgifter</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> | |
| Belopp vid årets ingång | 35 711 752 | 1 238 247 | 264 059 | -454 266 | -158 153 | 36 601 639 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 161 673 | -319 826 | 158 153 | |
| Årets resultat | 1 597 832 | 4 972 058 | | | 100 612 | 100 612 |
| Belopp vid årets utgång | <u>37 309 584</u> | <u>6 210 305</u> | <u>425 732</u> | <u>-774 092</u> | <u>100 612</u> | |
| | | | 43 945 621 | | -673 480 | 43 272 141 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

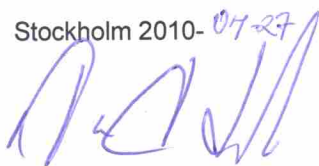
| <i>Långgivare</i> | <i>Konvertering / slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>Skuldbelopp 2009-12-31</i> | <i>Amortering</i> | <i>Skuldbelopp 2008-12-31</i> |
|-------------------|---|--------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Stadshypotek | rörligt | 1,56% | 6 000 000 | | 6 000 000 |
| Stadshypotek | rörligt | 1,56% | 7 000 000 | | 7 000 000 |
| Stadshypotek | 2011-04-30 | 4,00% | 7 000 000 | | 7 000 000 |
| Stadshypotek | rörligt | 1,56% | 550 000 | | 550 000 |
| Stadshypotek | rörligt | 1,56% | 1 100 000 | | 1 100 000 |
| Stadshypotek | rörligt | 1,56% | 547 250 | 5 500 | 550 000 |
| Stadshypotek | rörligt | 1,50% | 750 000 | | 750 000 |
| Stadshypotek | rörligt | 1,48% | 650 000 | | 650 000 |
| Stadshypotek | rörligt | | - | 650 000 | 650 000 |
| | | | <u>23 597 250</u> | <u>655 500</u> | <u>24 250 000</u> |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2009 | 2008 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 195 809 | 198 771 |
| Räntor | 68 663 | 94 754 |
| El | 4 108 | - |
| Fjärrvärme | 61 343 | 49 675 |
| Vatten | 5 783 | 1 650 |
| Fastighetsskötsel | 3 894 | - |
| Övrigt | 416 | 10 016 |
| | 340 016 | 354 866 |

Underskrifter

Stockholm 2010-04-27



Sven Edvinsson



Craig Hopper

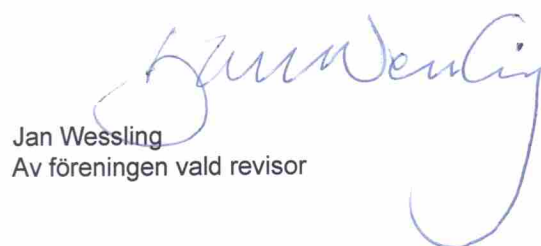


Åke Dahlström



Lars Ahlsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-04-27



Jan Wessling
Av föreningen vald revisor