

Årsredovisning för

Brf Sjöfararen 4

716421-8716

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöfararen 4, 716421-8716 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars ändamål är att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 21 medlemmar. 3 medlemmar har tillkommit och 3 medlemmar har avgått. Vid räkenskapsårets slut finns 21 medlemmar.

Föreningen

Brf Sjöfararen 4 bildades den 1 januari 2000. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos PRV den 5 juni 2000 och föreningens stadgar härrör sig från 4 juli 2000.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Sjöfararen 4, belägen på Per Lindeströms Väg 121-123, Johanneshov i Stockholms kommun.

Fastighetens totala areal uppgår till 1 422 kvm. Taxeringsvärdet för 2020 uppgår till 17 600 000 kr, varav taxeringsvärdet för mark är 9 800 000 kr och för byggnaden 7 800 000 kr.

I huset finns totalt 16 stycken lägenheter som upplåtits som bostadsrätter; 12 stycken à 55 kvm, 2 stycken à 32 kvm och 1 styck à 28 kvm och 1 styck à 37 kvm. Föreningar har totalt 11 stycken P-platser för uthyrning. Alla P-platser har varit uthyrda under året.

Samtliga 16 lägenheter har ett eget förråd, antingen i entréplan eller i direkt anslutning till lägenheten. Det finns varken källare eller inredd vind i huset.

Brf Sjöfararen 4 är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Styrelsen samt förtroendevalda

Ordförande	Josefin Ekmanm	1 år
Kassör	Jonas Spångberg	1 år
Sekreterare	Amanda Bergund	1 år
Vice ordf	Ted von Knorring	1 år
Ledamot	Johan Wendel	1 år
Ledamot	Jim Terneborg	1 år
Suppleant	Carl Ahlsén	1 år
Revisor	Kjell Sandin	1 år

Styrelsen träffas kontinuerligt varje månad och vid behov. Till de stående mötespunkterna hör ekonomi och fastighetens underhåll. Mötena ger styrelsen möjlighet att följa upp den planerade verksamheten samt stämma av föreningens ekonomiska ställning gentemot fastställd budget. Som medlem och boende i huset är det alltid lätt att komma i kontakt med någon i styrelsen.

Arvodering av styrelsen sker med principen 2 000 kr per lägenhet (totalsumma 32 000 kr) och fördelas enligt följande:

Ordförande: 7 040 kr
Kassör: 7 040 kr
Sekreterare: 7 040 kr
Ledamot 1: 3 630 kr
Ledamot 2: 3 620 kr
Ledamot 3: 3 630 kr

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Teodor Eskilsson Almqvist som varit kassör. Den löpande bokföringen har skötts av Binette Redovisning AB. Räkenskaperna granskas av revisor Kjell Sandin.

Fastighetens underhåll

Arbetet med den fastlagda underhållsplanen har gått enligt planerna. Underhållsplanen sträcker sig till 2025 och revideras varje år.

Sedan år 2000 har föreningens medlemmar fått en ny tvättstuga med nya tvättmaskiner samt nya balkonger. Huset har försetts med nytt tak, nya hängrännor samt nya avloppsstammar. 2006 målades trapphuset om till tidstypiska färger för ett 40-talshus. 2008 byttes låssystemet och en ny torktumlare köptes in. Under 2009 skedde en fönsterrenovering. 2010 sattes nya skärmtak upp ovanför portarna och reglercentralen för fjärrvärmens byttes ut. På vårens städdag 2010 byggdes en uteplats på den gemensamma gården genom en gemensam insats av föreningens medlemmar.

2014 gjordes en omfattande renovering av fastigheten. Bottenvåningen som tidigare bestod av 4 garageplatser och 2 gemensamma lokaler revs och byggdes om till 4 nya lägenheter. Lamparmaturen i bägge trapphusen byttes ut till en mer modern och energieffektiv lösning.

Fiberinstallation för bredband installerades och upphandling med Ownit som leverantör blev klar i mars 2015. I december 2015 dränerades fastigheten och ett nytt cykelförråd byggdes enligt bygglov bredvid uteplatsen.

Ett nytt torkskåp köptes in till den gemensamma tvättstugan och ett nytt digitalt bokningssystem infördes. Totalt finns 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och ett torkskåp i tvättstugan.

2016 renoverades samtliga fönster i de 12 ursprungliga lägenheterna. Dessutom byggdes ett cykelförråd på gården.

2017 renoverades samtliga balkonger från grunden och fasaden pustades om. En ny tvättmaskin köptes in för 31 408 kr då den gamla gick sönder.

2019 slipades den gemensamma uteplatsen och samtliga möbler om. En ny grill inköptes till föreningen.

2019 slipades den gemensamma uteplatsen och samtliga möbler om. En ny grill inköptes till föreningen.

2020 påverkades av Coronapandemin och de gemensamma mötena och aktiviteterna hölls till ett minimum. Styrelsen har haft uteslutande möten via MS Teams. Till de aktiviteter som genomförts ska trädgårdsskötseln nämnas. Under året har trädgården skötts om och föreningsägda odlingslådor som sköts om av intresserade medlemmar inköpts och installerats. Utöver det har ny förvaring av avfallskärl införskaffats.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kkr 2017
Nettoomsättning	671	673	618	605
Resultat efter finansiella poster	-335	-260	-230	-2 753
Soliditet, %	66	67	68	69

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 167 284	8 445 359	414 859	-5 498 237	-260 198
Fond för yttre underhåll			52 800	-52 800	
Omföring av föregående års resultat				-260 198	260 198
Årets resultat					-334 734
Vid årets slut	4 167 284	8 445 359	467 659	-5 811 235	-334 734

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 811 235
årets resultat	-337 792
Totalt	-6 149 027

disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	52 800
balanseras i ny räkning	-6 201 827
Summa	-6 149 027

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	670 670	672 916
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		670 670	672 916
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader	3	-559 624	-492 546
Övriga externa kostnader	4	-106 774	-90 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-299 232	-305 226
Summa rörelsekostnader		-965 630	-888 583
Rörelseresultat		-294 960	-215 667
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 832	-44 531
Summa finansiella poster		-42 832	-44 531
Resultat efter finansiella poster		-337 792	-260 198
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-337 792	-260 198
Skatter			
Årets resultat		-337 792	-260 198

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 841 305	10 119 016
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 011	26 963
Inventarier, verktyg och installationer	7	23 879	38 448
Summa materiella anläggningstillgångar		9 885 195	10 184 427
Summa anläggningstillgångar		9 885 195	10 184 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 620	15 020
Övriga fordringar		23 547	42 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 885	56 307
Summa kortfristiga fordringar		88 052	114 086
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		510 630	547 758
Summa kassa och bank		510 630	547 758
Summa omsättningstillgångar		598 682	661 844
SUMMA TILLGÅNGAR		10 483 877	10 846 271

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		12 612 643	12 612 643
Fond för yttre underhåll		467 659	414 859
Summa bundet eget kapital		13 080 302	13 027 502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 811 235	-5 498 237
Årets resultat		-337 792	-260 198
Summa fritt eget kapital		-6 149 027	-5 758 435
Summa eget kapital		6 931 275	7 269 067
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 354 720	3 354 720
Summa långfristiga skulder		3 354 720	3 354 720
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 233	50 881
Skatteskulder		22 864	43 424
Övriga skulder		13 710	14 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 075	114 165
Summa kortfristiga skulder		197 882	222 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 483 877	10 846 271

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-337 792	-260 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	299 232	305 226
	-38 560	45 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-38 560	45 029
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	26 034	-7 842
Förändring av kortfristiga skulder	-24 601	13 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 127	50 511
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnaden		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-37 127	50 511
Likvida medel vid årets början	547 757	497 247
Likvida medel vid årets slut	510 630	547 758

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50 år
-Markanläggningar	20 år
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
-Inventarier	5 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Föreningens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	569 500	558 860
Parkeringar	100 720	111 356
Påminnelser	450	2 700
Summa	670 670	672 916

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	36 320	18 986
Trappstädning	21 125	
Reparation och underhåll fastigheten	102 990	13 833
Obligatoriska besiktningskostnader	6 138	16 931
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 486	
Vatten	37 302	26 603
El	27 479	29 749

Värme	123 349	120 674
Sophämtning	11 369	7 215
Försäkringar	18 796	18 363
Tomträttsavgäld	82 850	67 875
Bredband	52 815	
Kabel-TV	13 742	78 970
Fastighetsskatt/avgift	22 863	22 032
	559 624	421 231

Not 4 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Programvaror	2 356	
Revisionsarvoden	6 250	6 250
Ekonomisk förvaltning	52 500	52 500
Bankkostnader	2 804	1 999
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	42 054	21 033
Konsultarvoden byggnation		6 563
Övriga kostnader	810	
Summa	106 774	88 345

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 520 532	13 520 532
	13 520 532	13 520 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 401 516	-3 123 805
-Årets avskrivning enligt plan	-277 711	-277 711
	-3 679 227	-3 401 516
Redovisat värde vid årets slut	9 841 305	10 119 016
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
Totalt	17 600 000	17 600 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	149 614	149 614
Vid årets slut	149 614	149 614
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-122 651	-115 585
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-6 952	-7 066
Vid årets slut	-129 603	-122 651
Redovisat värde vid årets slut	20 011	26 963

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	140 854	140 854
Vid årets slut	140 854	140 854
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-102 406	-81 957
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 569	-20 449
Vid årets slut	-116 975	-102 406
Redovisat värde vid årets slut	23 879	38 448

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, lånenummer 23933764, räntesats 1,10%	1 210 450	1 210 450
SEB, lånenummer 24556395, räntesats 1,28%	2 144 270	2 144 270
	3 354 720	3 354 720

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 350 000	4 350 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	4 350 000	4 350 000

Underskrifter

Johanneshov 2021-05-

Josefin Ekman
Ordförande

Jim Terneborg
Styrelseledamot

Johan Wendel
Styrelseledamot

Edita Urbanova
Styrelseledamot

Amanda Berglund
Styrelseledamot

Jonas Spångberg
Styrelseledamot

Ted von Knorring
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-

Kjell Sandin
Revisor