

Årsredovisning för

Brf Sjöfararen 5

769604-4184

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöfararen 5, 769604-4184, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Wilhelm Novak	Ledamot
Fredrik Sjöberg	(Avgått)
Peter Almassy	Ledamot
Erik Hedenvind	Ledamot
Josefina Söderberg	Ledamot (avgått)
Nathaniel Beaumont	Suppleant
Fredrik Sträng	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rune Adolfsson	Godkänd revisor
Olof Wide	Suppleant intern

Valberedning

Valberedningen har utjorts av styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.

Underhållsarbete asfalt utgångarna 35-37

Spridningen av coronaviruset efter balansdagen har skapat viss osäkerhet avseende intäkter från lokalhyresgästerna.

På grund av osäkerhet kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende är det i dagsläget mycket svårt att förutspå och kvantifiera virusspridningens påverkan på verksamheten.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2002 och nuvarande stadgar registrerades 1999-06-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
----------------------	---------	--------

Sjöfararen 5	2002	Stockholm
--------------	------	-----------

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 2002-11-22 tomträtten till fastigheten. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdas 1939 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 845 kvadratmeter, varav 636 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 209 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-------	------	-------	-------	-------	--------

12

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Doris San Roman	17 m2	Tills vidare
Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning	192 m2	Tills vidare

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	2003	Avser lokalen (192kvm)
Fönsterrenovering	2005	Byte till energi- och bullerglas samt renovering av karmar och bågar. Utfört i samtliga lägenheter.
Elinstallationer	2004	Byte av kablage och el-central i källarutrymme.
Fiberinstallation	2015	Installation av fibernät i lägenheterna.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-09-25.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Binette Redovisning AB (hette tidigare Eva Rosén Data AB):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

-Enligt föreningens stadgar

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 15 medlemmar. Under året har 3 avgått och 3 tillkommit. Vid årets slut hade föreningen 15 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kkr 2016
Nettoomsättning	792	748	762	748
Resultat efter finansiella poster	-72	-295	74	36
Soliditet, %	57	57	58	58

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda lisatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	8 089 121	313 504	283 956	-994 167	-295 350
Omföring av föreg års vinst				-295 350	295 350
Avsättning fond för yttre underhåll			19 566	-19 566	
Årets resultat					-72 373
Vid årets slut	8 089 121	313 504	303 522	-1 309 083	-72 373

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 309 084
årets resultat	-72 372
Totalt	-1 381 456
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	48 462
balanseras i ny räkning	-1 429 918
Summa	-1 381 456

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	792 310	747 798
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		792 310	747 798
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-21 875	-10 836
Handelsvaror	3	-495 246	-738 938
Övriga externa kostnader	4	-72 774	-55 566
Personalkostnader	5	-37 791	-19 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 894	-168 892
Summa rörelsekostnader		-796 580	-993 492
Rörelseresultat		-4 270	-245 694
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 103	-49 656
Summa finansiella poster		-68 103	-49 656
Resultat efter finansiella poster		-72 373	-295 350
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-72 373	-295 350
Skatter			
Årets resultat		-72 373	-295 350

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 574 599	11 737 983
Inventarier, verktyg och installationer	8	87 701	93 211
Summa materiella anläggningstillgångar		11 662 300	11 831 194
Summa anläggningstillgångar		11 662 300	11 831 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 468	12 419
Övriga fordringar		29 255	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 585	50 378
Summa kortfristiga fordringar		126 308	62 796
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 097 625	1 089 465
Summa kassa och bank		1 097 625	1 089 465
Summa omsättningstillgångar		1 223 933	1 152 261
SUMMA TILLGÅNGAR		12 886 233	12 983 455

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		8 402 625	8 402 625
Reservfond	10	303 522	283 956
Summa bundet eget kapital		8 706 147	8 686 581
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 309 084	-994 167
Årets resultat		-72 373	-295 350
Summa fritt eget kapital		-1 381 457	-1 289 517
Summa eget kapital		7 324 690	7 397 064
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 338 000	5 338 000
Summa långfristiga skulder		5 338 000	5 338 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		49 152	107 670
Skatteskulder		32 064	1 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	142 327	138 805
Summa kortfristiga skulder		223 543	248 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 886 233	12 983 455

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Fastighetsförbättringar	20
-Fönsterrenovering	10
-Nytt tak	40
-inventarier	5

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 och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	594 847	544 608
Hysesintäkter, lokaler	266 760	203 190
Periodiserade hyresintäkter	-95 880	
Försäkringssersättning	26 582	
Summa	792 309	747 798

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	67 753	32 695
Bostäder	3 500	202 947
Hyseslokaler		79 865
Gemensamma utrymmen	3 677	
Huskropp	50 844	49 513
Oligatoriska kontroller		6 650
Klottersanering		5 739
Städdagar	2 073	2 312
Inköp av varor	3 299	
El	31 372	23 633
Värme	167 523	168 073
Vatten	17 379	23 276
Sophämtning	15 420	14 000
Försäkringar	23 841	23 376
Tomträttsavgäld	79 800	57 000
Kabel-TV		20 595
Internet	18 576	10 836
Fastighetsskatt/avgift	32 064	29 264
	517 121	749 774

Not 4 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	90	
Programvaror	3 231	2 453
Hyrbilskostnader	839	
Revisionsarvoden	7 500	7 000
Ekonomisk förvaltning	56 250	42 525
Övriga förvaltningskostnader	2 419	3 588
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 445	
Summa	72 774	55 566

Not 5 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse	30 000	
Övriga anställda		15 000
Totala löner och ersättningar	30 000	15 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 517	4 260
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	37 517	19 260

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 380 000	7 380 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	7 380 000	7 380 000

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 247 382	13 247 382
	13 247 382	13 247 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 509 399	-1 346 017
-Årets avskrivning enligt plan	-163 384	-163 382
	-1 672 783	-1 509 399
Redovisat värde vid årets slut	11 574 599	11 737 983
Taxeringsvärden byggnader	7 404 000	6 522 000
Taxeringsvärden mark	8 750 000	5 600 000
	16 154 000	12 122 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	166 406	166 406
Vid årets slut	166 406	166 406
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 195	-67 685
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 510	-5 510
Vid årets slut	-78 705	-73 195
Redovisat värde vid årets slut	87 701	93 211

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	22 639	21 783
Tomträttsavgäld	21 850	14 250
Redovisningskostnader		11 250
Stockholms Stadsnät	3 096	3 096
	47 585	50 379

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	283 956	264 390
Reservering enligt stadgar	<u>19 566</u>	<u>19 566</u>
	303 522	283 956

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek 0,927%	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek 0,852%	1 388 000	1 388 000
Swedbank Hypotek 1,173%	1 050 000	1 050 000
Swedbank Hypotek 0,852%	<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
	5 338 000	5 338 000

Alla lån har 3 månaders fast ränta.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	2 700	
Fortum värme	21 977	23 198
Fortum El	1 339	1 822
Räntor	8 477	5 600
Revisorsarvode	7 500	7 500
Förinbetalda hyresintäkter	95 925	99 707
Vatten&avfall	3 403	
Skurgubben städ	<u>1 005</u>	<u>979</u>
	142 326	138 806

Underskrifter

Johanneshov 2020-

Wilhelm Novak

Peter Almassy

Erik Hedenvind

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-

Rune Adolfsson

