

REVISIONSBERÄTTELSE

769604-4184

Undertecknad, som utsetts som revisor, att granska Brf Sjöfararen 5:s verksamhet och räkenskaper för verksamhetsåret 2020, får efter verkställt uppdrag avgiva följande berättelse.

Det är styrelsen och ordföranden som har ansvaret för räkenskaper och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas. Mitt ansvar är att uttala mig om ovanstående på grundval av min revision.

Den har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som enligt min uppfattning erfordras för fullgörande av uppdraget.

Ekonomin är i ordning och styrelsen har under året utfört ett ideellt och mycket gott arbete för föreningen och medlemmarnas bästa.

Jag tillstyrker att årsmötet:

dels fastställer den till verksamhetsberättelsen bilagda balansräkningen per 31/12-2020 med vidhängande resultaträkning för räkenskapsåret 2020,

dels beviljar styrelsen ansvarsfrihet för förvaltningen under ovannämnda år.

Vega den 18 juni 2021



Rune Adolfsson
Förtroendevald revisor

Bilaga till revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen 5 räkensårsåret 2020.

Tips:

Kolla regelbundet att alla medlemmar har hemförsäkring som inkluderar drulletillägg.

Alla i fastigheten är delägare och kan bli ekonomiskt drabbade om större skador uppstår p.g.a brand, vatten och andra skador.

Styrelsen bör besiktiga alla lägenheter minst vart 2-3 år, med tanke på förändringar och eventuella skador.

Dagens medlemsavgifter och hyror täcker inte de normalt löpande utgifterna.

Kostnaden för el, värme och vatten kommer troligen att öka kraftigt de kommande åren beroende på elbrist och dåligt underhåll av Stockholms elnät.

Tomträttskostnad, event. fasadrenovering, höjd lön till styrelse mm ligger i närtid.

Medlemsavgifter och hyror bör därför höjas.

Årsredovisning för
Brf Sjöfararen 5
769604-4184

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

Innehållsförteckning:

Sida

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

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöfararen 5, 769604-4184, med säte i får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelse Styrelsen har haft följande sammansättning:

Wilhelm Novak Ledamot
Martin Eriksson Ledamot
Peter Almasy Ledamot
Nathaniel Beaumont Ledamot
Fredrik Sträng Suppleant
Erik Hedenvind Ledamot (avgått)

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rune Adolfsson Godkänd revisor
Olof Wide Suppleant intern

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Stamrenovering av horisontala avloppsstammar i källare utförts under April 2021.
Byte av ventilationsfläktar på vind för bostadsrätter Maj 2021.

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.

R

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
Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning	192 m2	Tills vidare
Alice Boman	17 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.
OVK		
Chemiclean	2020	Rengöring av värmesystemet

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. Vid årets slut hade föreningen 15 medlemmar.

K

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kkr 2017
Nettoomsättning	764	792	748	762
Resultat efter finansiella poster	-108	-72	-295	74
Soliditet, %	56	57	57	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	303 522	-1 309 084	-72 373
föreg års vinst				-72 373	72 373
Avsättning fond för yttre underhåll			48 462	-48 462	
Årets resultat					-107 828
Vid årets slut	8 089 121	313 504	351 984	-1 429 919	-107 828

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 429 919
årets resultat	-107 828
Totalt	-1 537 747
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	48 462
balanseras i ny räkning	-1 586 209
Summa	-1 537 747

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			
Nettoomsättning	2	764 249	792 310
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		764 249	792 310
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-532 434	-517 121
Övriga externa kostnader	4	-54 266	-72 774
Personalkostnader	5	-37 941	-37 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 893	-168 894
Summa rörelsekostnader		-793 534	-796 580
Rörelseresultat		-29 285	-4 270
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 543	-68 103
Summa finansiella poster		-78 543	-68 103
Resultat efter finansiella poster		-107 828	-72 373
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-107 828	-72 373
Skatter			
Årets resultat		-107 828	-72 373

R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	11 411 216	11 574 599
Inventarier, verktyg och installationer	8	82 191	87 701
Summa materiella anläggningstillgångar		11 493 407	11 662 300
Summa anläggningstillgångar		11 493 407	11 662 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		97 168	49 468
Övriga fordringar		62 040	29 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	66 363	47 585
Summa kortfristiga fordringar		225 571	126 308
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 292 014	1 097 625
Summa kassa och bank		1 292 014	1 097 625
Summa omsättningstillgångar		1 517 585	1 223 933
SUMMA TILLGÅNGAR		13 010 992	12 886 233

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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	351 984	303 522
Summa bundet eget kapital		8 754 609	8 706 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 429 918	-1 309 084
Årets resultat		-107 828	-72 373
Summa fritt eget kapital		-1 537 746	-1 381 457
Summa eget kapital		7 216 863	7 324 690
<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		147 303	49 152
Skatteskulder		64 752	32 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	244 074	142 327
Summa kortfristiga skulder		456 129	223 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 010 992	12 886 233

F

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	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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	635 376	594 847
Hysesintäkter, lokaler	231 109	266 760
Periodiserade hyresintäkter	-102 236	-95 880
Försäkringsersättningar		26 582
Summa	764 249	792 309

✱

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	28 556	67 753
Bostäder	20 654	3 500
Gemensamma utrymmen	590	3 677
Huskropp	6 171	50 844
Oligatoriska kontroller	10 625	
Systemrengöring	69 564	
Städdagar	2 545	2 073
Inköp av varor		3 299
El	16 552	31 372
Värme	166 086	167 523
Vatten	27 998	17 379
Sophämtning	12 882	15 420
Försäkringar	24 797	23 841
Tomträttsavgäld	94 150	79 800
Internet	18 576	18 576
Fastighetsskatt/avgift	32 688	32 064
	532 434	517 121

Not 4 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial		90
Programvaror	3 556	3 231
Hyrbilskostnader		839
Revisionsarvoden	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	33 750	56 250
Övriga förvaltningskostnader	2 442	2 419
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 218	2 445
Tillsynsavgifter myndigheter	4 800	
Summa	54 266	72 774

Not 5 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse	30 000	
Totala löner och ersättningar	30 000	
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 941	7 517
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	37 941	7 517

4

Not 6 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	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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 247 382	13 247 382
	13 247 382	13 247 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 672 783	-1 509 399
-Årets avskrivning enligt plan	-163 383	-163 384
	-1 836 166	-1 672 783
Redovisat värde vid årets slut	11 411 216	11 574 599
Taxeringsvärden byggnader	7 404 000	7 404 000
Taxeringsvärden mark	8 750 000	8 750 000
	16 154 000	16 154 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	166 406	166 406
Vid årets slut	166 406	166 406
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-78 705	-73 195
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 510	-5 510
Vid årets slut	-84 215	-78 705
Redovisat värde vid årets slut	82 191	87 701

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	23 737	22 639
Tomträttsavgäld	24 100	21 850
Redovisningskostnader	11 250	
Stockholms Stadsnät	7 276	3 096
	66 363	47 585

R

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	303 522	283 956
Reservering enligt stadgar	48 462	19 566
	351 984	303 522

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek 1,240%	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek 1,269%	1 388 000	1 388 000
Swedbank Hypotek 1,236%	1 050 000	1 050 000
Swedbank Hypotek 1,269%	1 400 000	1 400 000
	5 338 000	5 338 000

Alla lån har 3 månaders fast ränta.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	2 700	2 700
Fortum värme	22 293	21 977
Fortum El	1 548	1 339
Räntor	8 104	8 477
Revisorsarvode	7 500	7 500
Förinbetalda hyresintäkter	198 161	95 925
Vatten&avfall	3 768	3 403
Skurgubben städ		1 005
	244 074	142 326

Underskrifter

Johanneshov 2021-06-

Wilhelm Novak

Peter Almassy

Sonne Andersson

Nathaniel Beaumont

Martin Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-

R

Brf Sjöfararen 5

769604-4184



Rune Adolfsson

11(11)

