

Årsredovisning 2020

Brf Havet

Org nr 769604-7336



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Havet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-07-22.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Havet 1 i Stockholms kommun 2001-10-31.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 6 våningar med totalt 101 bostadsrätter samt 1 lokal som upplåtes med hyresrätt. Den totala boytan är 9 614 kvm och lokalytan 60 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser, varav 30 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök
29 st 2 rum och kök
29 st 3 rum och kök
26 st 4 rum och kök
15 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i två samfälligheter:

1. Söder Uddes samfällighetsförening. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Havet g:a 2. Gemensamhetsanläggningen är belägen i fastigheten Havet 1 och omfattar markparkeringsplatser, parkeringsgarage, tvättstugor och grovsoprum med tillhörande utrymmen och utrustning. I anläggningen ingår anordningar och installationer som behövs för dess funktion och drift.
2. Sickla Uddes samfällighetsförening för sopsug. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Havet g:a 1.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger fastighetsavgift som 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras varje år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 354 422 000 kr, varav byggnadsvärdet är 176 818 000 kr och markvärde 177 604 000 kr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har i huvudsak skötts i egen regi med hjälp av vice värden, Tommy Edlund. Avtal för fastighetsskötsel finns med Delagott Real Estate AB. Avtalet om fastighetsjour med Securitas Jourmontör gäller som tidigare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2001-01-17.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 648 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar ske årligen med minst 30 kr per kvm bostadsyta, vilket motsvarar 284 700 kr. Styrelsen föreslår dock avsättning enligt underhållsplan vilken anger ett högre belopp.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Forslöf Ulf Assargård Stefan Thelander Ursula Bevegård Dan Ellnefjärd	ordförande ekonomiansvarig sekreterare information
Suppleant	Erica Löfgren Måns Rydberg Alex Nordström	gården samfälligheten

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

Revisorer

Allegretto Revision AB
Barbro Wikman

Valberedning

Tommy Edlund sammankallande
Birgitta Nilsson
Erik Brodin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprustning av reglercentralen. Denna ger en förbättrad kontroll av styrning av värme och varmvatten.

Påbörjat omfattande renovering och upprustning av garaget. Kommer att genomföras under 2021 och medföra reparation av golv, armering och pelare. 60 % av kostnaden belastar Brf Havet. 20 % belastar vardera Brf Farleden och Brf Dyrningen.

Upprustning av gården. Klippning och nyplantering av buskar och växter genomförda av Näva AB. Upphandlat ny skötsel av trädgården. Den sköts nu av Veteranpoolen.

Ändring av lån som ger en minskad räntekostnad på ca SEK 100 000 per år för 2021 jämfört med 2020. Den stora förbättringen av lånebilderna kan göras i april 2023 då ett lån på 24 MSEK kan ställas om från fast ränta på 3,67 % till en lägre ränta om nuvarande lågräntepolitik kvarstår.

Installation av 18 laddstolpar för elbilar.

Renovering av cykelrum och installation av moderna cykelställ. Brf Havet har nu inomhusplatser för 97 cyklar i låsta rum.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 163 (164) medlemmar. Under året har 7 (5) överlåtelse skett till ett snittpris om 75 861 kr(67 553) per kvm. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 244	7 048	7 351	7 388	7 605
Resultat efter finansiella poster	-301	-241	116	1 028	152
Soliditet (%)	73,55	71,23	70,03	69,98	69,67
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	2,07	2,13	2,18	2,43
Lån/kvm bostadsyta	6 295	7 221	7 263	7 309	7 355
Lån/taxeringsvärde %	17	19	25	25	25
Belåningsgrad %	26	29	29	29	30
Årsavgift per kvm	648	650	684	684	684

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 relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	164 246 508	6 758 492	4 747 383	-1 120 209	-241 385	174 390 789
Disposition av föregående års resultat:			603 000	-844 385	241 385	0
Årets resultat					-300 503	-300 503
Belopp vid årets utgång	164 246 508	6 758 492	5 350 383	-1 964 594	-300 503	174 090 286

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 964 594
årets förlust	-300 503
	-2 265 097

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

603 000

-2 868 097

-2 265 097

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 244 075	7 048 007
Övriga rörelseintäkter		466 659	468 200
Summa rörelseintäkter		7 710 734	7 516 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 926 318	-4 519 488
Övriga externa kostnader	4	-586 885	-547 449
Personalkostnader	5	-288 948	-302 083
Avskrivningar		-984 044	-965 458
Summa rörelsekostnader		-6 786 195	-6 334 478
Rörelseresultat		924 539	1 181 729
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 225 042	-1 423 115
Summa finansiella poster		-1 225 042	-1 423 115
Resultat efter finansiella poster		-300 503	-241 385
Årets resultat		-300 503	-241 385

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	232 774 222	233 430 470
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		232 774 222	233 430 470
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		232 821 722	233 477 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	36 250
Övriga fordringar	10	2 175 169	9 884 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	283 803	255 717
Summa kortfristiga fordringar		2 458 972	10 176 490
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 421 885	1 178 230
Summa kassa och bank		1 421 885	1 178 230
Summa omsättningstillgångar		3 880 857	11 354 720
SUMMA TILLGÅNGAR		236 702 578	244 832 690

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 005 000	171 005 000
Fond för yttre underhåll		5 350 383	4 747 383
Summa bundet eget kapital		176 355 383	175 752 383
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 964 594	-1 120 209
Årets resultat		-300 503	-241 385
Summa fritt eget kapital		-2 265 097	-1 361 594
Summa eget kapital		174 090 286	174 390 789
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 108 356	68 118 306
Summa långfristiga skulder		24 108 356	68 118 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	36 414 950	405 032
Leverantörsskulder		439 959	357 329
Skatteskulder	13	390 417	394 917
Övriga skulder	14	5 883	52 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 252 728	1 113 965
Summa kortfristiga skulder		38 503 937	2 323 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 702 578	244 832 690

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-300 503	-241 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		984 044	965 458
Förändring skatteskuld/fordran		14 576	-8 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		698 117	715 761
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		36 250	-36 250
Förändring av kortfristiga fordringar		7 712 076	-7 981 396
Förändring av leverantörsskulder		82 630	-114 680
Förändring av kortfristiga skulder		47 294	-460
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 576 367	-7 417 024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-327 796	-62 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-327 796	-62 139
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-7 955 032	-375 532
Insatser och upplåtelseavgifter		0	8 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 955 032	8 474 468
Årets kassaflöde		293 539	995 305
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 895 742	1 900 437
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 189 281	2 895 742

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	6 233 902	6 169 716
Samfällighetsavgift	139 193	126 317
Hyror lokaler	122 592	120 780
P-plats och garage	718 628	629 150
Hysesintäkter övriga objekt	39 150	20 250
Hysesbortfall garage	-9 390	-18 206
	7 244 075	7 048 007

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	71 252	74 442
Trädgårdsskötsel	60 825	56 693
Kostnader i samband med städdagar	8 212	2 031
Städkostnader	204 542	391 990
Snöröjning/sandning	15 299	35 131
Serviceavtal	11 784	22 698
Hisskostnader	159 245	148 249
Bevakningskostnader	8 790	8 385
Besiktningkostnader	5 880	95 354
Gemensamhetsanläggning	396 370	243 920
Reparationer	376 382	482 590
Hissreparationer	149 713	134 887
Trädgård och utemiljö	130 469	14 943
Planerat underhåll	1 165 452	458 884
El	749 906	911 920
Värme	557 385	543 365
Vatten och avlopp	234 006	222 914
Avfallshantering	182 132	173 932
Försäkringskostnader	119 982	111 585
Kabel-tv	181 449	180 082
Bredband	116 280	120 490
Teknisk förvaltning	0	11 210
Förbrukningsinventarier	5 559	20 909
Förbrukningsmaterial	8 892	32 837
Övriga driftskostnader	6 511	20 046
	4 926 317	4 519 487

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	54 220	54 220
Fastighetsavgift	142 900	139 077
Telefoni	26 060	25 640
Hemsida	4 435	4 426
Porto	8 032	6 612
Föreningsgemensamma kostnader	16 888	52 495
Revisionsarvode	18 750	19 375
Ekonomisk förvaltning	130 135	123 990
Bankkostnader	3 150	3 252
Konsultarvoden	154 031	0
Underhållsplan	0	23 838
Upprättande av energideklaration	14 063	0
Medlems-/föreningsavgifter	8 784	16 182
Övriga poster	5 437	78 341
	586 885	547 448

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	139 840	135 000
Övriga arvoden	12 150	11 000
Lön fastighetsskötare	100 000	100 000
Sociala avgifter	36 958	56 083
	288 948	302 083

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 221 992	191 221 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 221 992	191 221 992
Ingående avskrivningar	-15 508 629	-14 543 171
Årets avskrivningar	-965 458	-965 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 474 087	-15 508 629
Redovisat värde mark	54 000 000	54 000 000
Utgående värde mark	54 000 000	54 000 000
Utgående redovisat värde	228 747 905	229 713 363
Taxeringsvärden byggnader	176 818 000	176 818 000
Taxeringsvärden mark	177 604 000	177 604 000
	354 422 000	354 422 000

Not 7 Ombyggnationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 717 106	0
Inköp	327 796	0
Omklassificeringar	0	3 717 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 044 902	3 717 106
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-18 586	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 586	0
Utgående redovisat värde	4 026 316	3 717 106

Ombyggnad lokal till lägenhet 2016-2019. Avskrivning påbörjas 2020.
Nybyggnad cykelrum 2020. Avskrivning påbörjas 2021.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ombyggnad lokal till lägenhet IB	0	3 654 968
Tillfört	0	62 139
Omfört till byggnad	0	-3 717 107
	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	182 935	202 011
Slutlikvid upplåtelse	0	7 965 000
Avräkningskonto förvaltare	1 767 396	1 717 511
Att fakturera samfälligheten	224 838	0
	2 175 169	9 884 522

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	45 477	45 024
Ekonomisk förvaltning	36 500	33 250
Försäkring	85 372	77 296
Samfällighetsavgift	76 225	60 980
Hemsida	739	738
Bevakning	9 105	8 790
Bredband	9 690	9 690
Telefon	2 347	2 137
Fastighetsskötsel	18 348	17 813
	283 803	255 718

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,378	2021-11-18	19 939 000	19 939 000
Nordea	0,530	2021-01-29	11 037 500	11 095 500
SHB			0	7 640 000
SHB	3,67	2023-04-30	24 108 356	24 368 988
SHB	1,38	2021-01-30	5 438 450	5 479 850
			60 523 306	68 523 338
Kortfristig del av långfristig skuld			36 414 950	405 032

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 360 032 kr

Lån som förfaller inom ett år: 36 054 918 kr

Not 13 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld enligt slutskattebesked	193 297	201 620
Beräknad skatt för verksamhetsåret	197 120	193 297
	390 417	394 917

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	5 883	5 557
Skatt och sociala avgifter utbetalda arvoden december	0	43 895
Övriga poster	0	2 900
	5 883	52 352

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	145 225	170 036
Upplupna lön fastighetsskötare	100 000	0
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	653 849	600 375
Fastighetsel	94 791	77 680
Fjärrvärme	69 729	62 810
Vatten- och avlopp	19 749	18 838
Snöröjning	9 458	0
Hammarby Sjöstad ekonomisk förening	3 600	3 600
Städning	21 250	14 521
Reparationer	115 077	146 990
Förvaltningskostnader	0	-885
	1 252 728	1 113 965

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	88 000 000	88 000 000
	88 000 000	88 000 000

Stockholm den / 2021.

Hans Forslöf
Ordförande

Ulf Assargård

Ursula Bevegård

Dan Ellnefjård

Stefan Thelander

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Wikman
Godkänd revisor