

Årsredovisning 2020

BRF SJÖFARAREN HAMMARBYHÖJDEN

769618-7348



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖFARAREN HAMMARBYHÖJDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-04-28.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Stockholm Sjöfararen 12 på adressen Per Lindeströms väg 105 i Johanneshov. Föreningen har 4 hyreslägenheter och 17 bostadsrätter om totalt 852 kvm och 2 lokaler om 100 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jonas Edlund	Ordförande
Carlsson Emma	Ledamot
Andreas Håll	Ledamot
Pietrzak Katarina	Ledamot

VALBEREDNING

Alexander Novakovic och Johanna Svensson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Alexandra Salomonsson Auktoriserad revisor KPMG

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

2020 Enkel takreparation

2020 Balkongöversyn med ev påföljande åtgärder

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsförvaltning Jensen

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	897	910	909	859
Resultat efter fin. poster	-263	-279	-349	-530
Soliditet, %	58	58	59	56
Yttre fond	384	323	323	281
Taxeringsvärde	20 346	20 346	14 282	14 282
Bostadsyta, kvm	852	852	852	678
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	902	902	902	835
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 113	13 157	13 201	19 372
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	2,01	2,18	2,08
Belåningsgrad, %	42,51	42,08	41,66	48,02

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	16 727	-	-	16 727
Upplåtelseavgifter	2 106	-	-	2 106
Fond, yttre underhåll	323	-	61	384
Balanserat resultat	-2 705	-279	-61	-3 045
Årets resultat	-279	279	-263	-263
Eget kapital	16 173	0	-263	15 910

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 045
Årets resultat	-263
Totalt	-3 308

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	61
Balanseras i ny räkning	-3 369
	-3 308

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		897	910
Rörelseintäkter		8	0
Summa rörelseintäkter		905	910
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-505	-533
Övriga externa kostnader	7	-121	-74
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-356	-356
Summa rörelsekostnader		-983	-963
RÖRELSERESULTAT		-78	-53
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-185	-226
Summa finansiella poster		-185	-226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-263	-279
ÅRETS RESULTAT		-263	-279

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	26 282	26 638
Summa materiella anläggningstillgångar		26 282	26 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	133	133
Summa finansiella anläggningstillgångar		133	133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 414	26 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-8
Övriga fordringar	11	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30	34
Summa kortfristiga fordringar		32	28
Kassa och bank			
Kassa och bank		971	942
Summa kassa och bank		971	942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 003	970
SUMMA TILLGÅNGAR		27 417	27 741

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 833	18 833
Fond för yttre underhåll		384	323
Summa bundet eget kapital		19 218	19 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 045	-2 705
Årets resultat		-263	-279
Summa fritt eget kapital		-3 308	-2 984
SUMMA EGET KAPITAL		15 910	16 173
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 750	11 172
Summa långfristiga skulder		3 750	11 172
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 424	38
Leverantörsskulder		42	53
Skatteskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		132	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	157	172
Summa kortfristiga skulder		7 758	396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 417	27 741

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöfararen Hammarbyhöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,24 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	238	238
Hysesintäkter, lokaler	61	60
Intäktsreduktion	-14	0
Årsavgifter, bostäder	611	611
Övriga intäkter	8	0
Summa	905	910

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	45	1
Fastighetsskötsel	57	56
Snöskottning	3	16
Städning	18	17
Trädgårdsarbete	16	15
Summa	138	105

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	3	58
Summa	3	58

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	28	37
Sophämtning	8	11
Uppvärmning	160	168
Vatten	48	42
Summa	244	258

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	24	19
Fastighetsskatt	34	32
Kabel-TV	6	5
Tomträttsavgälder	56	56
Summa	119	112

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	39	0
Kameral förvaltning	41	39
Revisionsarvoden	28	25
Övriga förvaltningskostnader	13	10
Summa	121	74

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	185	226
Summa	185	226

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 740	28 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 740	28 740
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 102	-1 746
Årets avskrivning	-356	-356
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 459	-2 102
Utgående restvärde enligt plan	26 282	26 638

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 074	9 074
Taxeringsvärde mark	11 272	11 272
Summa	20 346	20 346

NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	133	133
Summa	133	133

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	2	2

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	2	3
Förvaltning	12	10
Kabel-TV	1	1
Räntor	0	5
Tomträtt	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0
Summa	30	34

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-02-08	1,95 %	100	100
Stadshypotek	2021-01-30	1,63 %	3 572	3 609
Stadshypotek	2021-02-22	1,95 %	3 750	3 750
Stadshypotek	2024-01-30	1,93 %	3 750	3 750
Summa			11 172	11 209

Varav kortfristig del 7 422

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	24	20
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	71	76
Städning	2	1
Uppvärmning	21	22
Utgiftsräntor	19	33
Vatten	12	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	157	172

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Jonas Edlund
Ordförande

Emma Carlsson
Ledamot

Andreas Håll
Ledamot

Katarina Pietrzak
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG
Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SydlU7FvO-SJL_8I7Yvu
Document	Brf Sjöfararen Hammarbyhöjden, 769618-7348 - Årsredovisning 2020.pdf
Pages	16
Sent by	Linda Tidell

Signing parties

Jonas Edlund	perlindestroms@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Katarina Maria Zofia S Pietrzak	katarinapietrzak@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Emma Carlsson	emma.carlsson9@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Andreas Håll	A_Hll@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Alexandra Salomonsson	alexandra.salomonsson@kpmg.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

Clicked invitation link Andreas Håll

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-06 09:46:10 CEST,IP address: 194.71.135.254

Document viewed by Andreas Håll

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-06 09:46:10 CEST,IP address: 194.71.135.254

Document signed by ANDREAS HÅLL

Birth date: 30/12/1988,2021-05-06 09:46:53 CEST,

Clicked invitation link Katarina Maria Zofia S Pietrzak

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-06 10:23:05 CEST,IP address: 158.174.23.94

Document viewed by Katarina Maria Zofia S Pietrzak

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-06 10:23:05 CEST,IP address: 158.174.23.94

Document signed by Katarina Maria Zofia S Pietrzak

Birth date: 17/11/1973,2021-05-06 10:24:09 CEST,

Clicked invitation link Emma Carlsson

Amazon CloudFront,2021-05-11 12:27:36 CEST,IP address: 83.250.131.215

Clicked invitation link Jonas Edlund

Amazon CloudFront,2021-05-12 07:23:11 CEST,IP address: 158.174.23.94

Document signed by Jonas Gustav Edlund

Birth date: 19/03/1969,2021-05-12 07:24:18 CEST,

Document signed by EMMA CARLSSON

Birth date: 04/12/1988,2021-05-17 22:26:42 CEST,

E-mail invitation sent to katarinapietrzak@gmail.com

2021-04-30 08:40:25 CEST,

E-mail invitation sent to perlindestroms@gmail.com

2021-04-30 08:40:25 CEST,

E-mail invitation sent to A_Hll@hotmail.com

2021-04-30 08:40:25 CEST,

E-mail invitation sent to emma.carlsson9@gmail.com

2021-04-30 08:40:25 CEST,

E-mail invitation sent to perlindestroms@gmail.com

2021-05-11 10:50:34 CEST,

E-mail invitation sent to emma.carlsson9@gmail.com

2021-05-11 10:50:40 CEST,

E-mail invitation sent to emma.carlsson9@gmail.com

2021-05-18 08:09:28 CEST,

E-mail invitation sent to alexandra.salomonsson@kpmg.se

2021-05-20 08:10:08 CEST,

Clicked invitation link Alexandra Salomonsson

Amazon CloudFront,2021-05-20 20:02:03 CEST,IP address: 90.129.212.19

Document signed by ALEXANDRA SALOMONSSON

Birth date: 21/03/1991,2021-05-20 20:03:03 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

