

Årsredovisning för
Brf Sjöfararen 4
716421-8716

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöfararen 4, 716421-8716 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2017.

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.

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 1422 kvm. Taxeringsvärdet för 2017 uppgår till 13 200 000 kr och utgörs av 7 000 000 kr för byggnaden och 6 200 000 kr för marken.

I huset finns totalt 16 stycken lägenheter som upplåts som bostadsrätter, 12 stycken 55 kvm, 2 stycken 32 kvm och 1 styck 28 kvm och 1 styck 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 Ted Von Knorring 1år	0706-300101
Vice ordförande Fredrik Diits Vikström 1år	076-2297427
Kassör Jonas Spångberg 1år	073-132534
Sekreterare Tove Scharin Beckman 1år	0737-550967
Ledamot Glayol Rouzveh 1 år	
Ledamot Jim Terneborg 1år	073-0404903
Revisor Kjell Sandin 1år	0706-632477

Styrelsen träffas kontinuerligt första tisdagen i 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.

Ingen anställd personal har funnits under året. Arvodering till styrelsen har skett med principen 1000 kr per lägenhet fördelat enligt följande:

Ordförande	3 520 kr
Vice ordförande	3 520 kr
Kassör	3 520 kr
Ledamot 1	1 815 kr
Ledamot 2	1 815 kr
Ledamot 3	1 815 kr

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Jonas Spångberg som varit kassör. Den löpande bokföringen har gjorts 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 2020 (en revidering gjordes 2007).

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. En ny tvättmaskin köptes in för 31 408 kr då den gamla gick sönder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017 renoverades samtliga balkonger från grunden och fasaden putsades om.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 21 medlemmar. 3 medlemmar har tillkommit och 2 medlemmar har avgått. Vid räkenskapsårets slut finns 20 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kkr 2014
Nettoomsättning	605	578	574	597
Resultat efter finansiella poster	-2 753	-340	-235	-90
Soliditet, %	69	75	76	18

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 167 284	8 445 359	296 059	-2 055 754	-339 972
Omföring av föreg års resultat			39 600	-379 572	339 972
Årets resultat					-2 753 363
Vid årets slut	4 167 284	8 445 359	335 659	-2 435 326	-2 753 363

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 435 326
årets resultat	-2 753 363
Totalt	-5 188 689
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	39 600
balanseras i ny räkning	-5 228 289
Summa	-5 188 689

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	604 941	578 082
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>604 941</u>	<u>578 082</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader	3	-2 882 075	-486 006
Övriga externa kostnader	4	-132 560	-70 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 401	-280 699
Summa rörelsekostnader		<u>-3 309 036</u>	<u>-837 500</u>
Rörelseresultat		<u>-2 704 095</u>	<u>-259 418</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 281	-80 565
Summa finansiella poster		<u>-49 268</u>	<u>-80 554</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 753 363</u>	<u>-339 972</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-2 753 363</u>	<u>-339 972</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-2 753 363</u>	<u>-339 972</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 674 439	10 408 042
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	41 093	48 158
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 799	51 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	539 611
Summa materiella anläggningstillgångar		10 753 331	11 047 732
Summa anläggningstillgångar		10 753 331	11 047 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 628	-
Övriga fordringar		413	20 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 289	35 683
Summa kortfristiga fordringar		60 330	55 864
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		453 495	2 917 281
Summa kassa och bank		453 495	2 917 281
Summa omsättningstillgångar		513 825	2 973 145
SUMMA TILLGÅNGAR		11 267 156	14 020 877

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		12 612 643	12 612 643
Fond för yttre underhåll		335 659	296 059
Summa bundet eget kapital		12 948 302	12 908 702
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 435 326	-2 055 754
Årets resultat		-2 753 363	-339 972
Summa fritt eget kapital		-5 188 689	-2 395 726
Summa eget kapital		7 759 613	10 512 976
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 354 720	3 354 720
Summa långfristiga skulder		3 354 720	3 354 720
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		42 290	42 276
Skatteskulder		1 900	20 288
Övriga skulder		6 300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 333	90 617
Summa kortfristiga skulder		152 823	153 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 267 156	14 020 877

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 753 363	-339 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	294 401	260 267
	-2 458 962	-79 705
Betald skatt	-18 388	-15 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 477 350	-95 137
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-4 466	1 922
Förändring av kortfristiga skulder	18 030	63 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 463 786	-29 656
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnaden		-539 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-539 611
Finansieringsverksamheten		
Tillförda medel för upplåtelse av nya bostäder		9 126 702
Amortering av låneskulder		-5 275 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	3 851 166
Årets kassaflöde	-2 463 786	3 281 899
Likvida medel vid årets början	2 917 281	3 486 548
Likvida medel vid årets slut	453 495	6 768 447

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	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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	511 641	511 332
Parkeringar	92 400	66 000
Påminnelser	900	750
Summa	604 941	578 082

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	7 609	6 063
Reparation och underhåll fastigheten	11 422	142 334
Fasadrenovering	2 523 915	
Obligatoriska besiktningkostnader	6 775	2 160
Vatten	24 543	28 162
El	33 691	17 477
Värme	110 165	132 712
Sophämtning	7 332	2 378
Försäkringar	16 850	15 925
Tomträttsavgäld	45 000	45 000
Kabel-TV	73 732	73 508
Fastighetsskatt/avgift	21 041	20 288
	2 882 075	486 007

Not 4 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionsarvoden	6 250	6 250
Ekonomisk förvaltning	45 500	42 000
Bankkostnader	1 400	
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	21 033	21 033
Konsultarvoden byggnation	55 000	
Övriga förvaltningskostnader	3 377	1 512
Summa	132 560	70 795

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 520 532	12 980 921
	13 520 532	12 980 921
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 572 879	-2 308 133
-Årets avskrivning enligt plan	-273 214	-264 746
	-2 846 093	-2 572 879
Redovisat värde vid årets slut	10 674 439	10 408 042
Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
Totalt	13 200 000	13 200 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	149 614	149 614
Vid årets slut	149 614	149 614
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-101 456	-94 390
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-7 065	-7 066
Vid årets slut	-108 521	-101 456
Redovisat värde vid årets slut	41 093	48 158

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 420	68 012
-Nyanskaffningar		31 408
Vid årets slut	99 420	99 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-47 499	-38 612
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 122	-8 887
Vid årets slut	-61 621	-47 499
Redovisat värde vid årets slut	37 799	51 921

Not 8 Pågående arbeten

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	539 611	
-Nyanskaffningar	-	539 611
-Omföring till byggnad	-539 611	
Redovisat värde vid årets slut	-	539 611

Avser fönsterrenovering som vid räkenskapsårets slut (2016) ännu inte hade slutbesiktigats.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, 1,34%, bunden ränta till 180628	1 210 450	1 210 450
SEB, 1,60%, bunden ränta till 180128	2 144 270	2 144 270
	3 354 720	3 354 720

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	4 285 000	4 285 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	4 285 000	4 285 000

Underskrifter

Johanneshov 2018-05-27

Fredrik Diits Wikström

Tove Scharin Beckman

Jim Tereborg

Glaylor Rouzveh

Ted von Knorring

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-

Kjell Sandin
Revisor