

Årsredovisning 2018

BRF SJÖFARAREN HAMMARBYHÖJDEN 769618-7348

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

EVP
A.F

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.

Styrelsens sammansättning

Jonas Edlund	Ordförande
Carlsson Emma	Ledamot
Eriksson Adam	Ledamot
Pietrzak Katarina	Ledamot

Valberedning

Styrelsen, se ovan.

Firmateckning

Firman teckas av styrelsen

Revisorer

Per Gustafsson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20180526. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2019 Enkel takreparation

K/KP
A.E
E
P

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådtrum
Fastighetsförvaltning Jensen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen amorterade vid årets början 1856706 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	909	859	861	830
Resultat efter fin. poster	-349	-530	-464	-892
Soliditet, %	59	56	49	49

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	16 727	-	-	16 727
Upplåtelseavgifter	2 106	-	-	2 106
Fond, yttre underhåll	281	-	43	323
Balanserat resultat	-1 783	-530	-43	-2 356
Årets resultat	-530	530	-349	-349
Eget kapital	16 800	0	-349	16 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 356
Årets resultat	-349
Totalt	-2 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering yttre underhållsfond	-43
Balanseras i ny räkning	-2 705
	-2 748

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

EKO
E
A.E.P

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		909	859
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		909	859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-560	-574
Övriga externa kostnader	7	-74	-165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358	-358
Summa rörelsekostnader		-992	-1 097
Rörelseresultat		-83	-237
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-265	-293
Summa finansiella poster		-265	-293
Resultat efter finansiella poster		-349	-530
Årets resultat		-349	-530

SEK
A.E

p

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	26 994	27 352
Summa materiella anläggningstillgångar		26 994	27 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	133	133
Summa finansiella anläggningstillgångar		133	133
Summa anläggningstillgångar		27 127	27 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	12
Övriga fordringar	11	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27	26
Summa kortfristiga fordringar		34	38
Kassa och bank			
Kassa och bank		911	2 738
Summa kassa och bank		911	2 738
Summa omsättningstillgångar		945	2 775
Summa tillgångar		28 072	30 260

KXP E
- A.E

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 833	18 833
Fond för yttre underhåll		323	281
Summa bundet eget kapital		19 157	19 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 356	-1 783
Årets resultat		-349	-530
Summa fritt eget kapital		-2 705	-2 313
Summa eget kapital		16 452	16 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 209	13 097
Summa långfristiga skulder		11 209	13 097
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38	38
Leverantörsskulder		80	33
Skatteskulder		5	4
Övriga kortfristiga skulder		133	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	157	156
Summa kortfristiga skulder		411	363
Summa eget kapital och skulder		28 072	30 260

JEP
E A.E
p

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöfararen Hammarbyhöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 1 337 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	238	235
Hysesintäkter, lokaler	59	58
Årsavgifter, bostäder	611	566
Summa	909	859

KFD
E A.E

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	1	3
Fastighetsskötsel	38	47
Snöskottning	28	12
Städning	17	17
Trädgårdsarbete	21	15
Övrigt	2	0
Summa	108	94

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	77	129
Summa	77	129

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	42	35
Sophämtning	9	7
Uppvärmning	164	154
Vatten	45	46
Summa	261	242

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	19	16
Fastighetsskatt	35	32
Kabel-TV	5	5
Tomträttsavgälder	56	56
Summa	115	109

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Kameral förvaltning	37	36
Konsultkostnader	0	95
Revisionsarvoden	16	22
Övriga förvaltningskostnader	20	13
Summa	74	165

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	266	293
Summa	265	293

REDAKT
E

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 740	28 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 740	28 740
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 388	-1 030
Årets avskrivning	-358	-358
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 746	-1 388
Utgående restvärde enligt plan	26 994	27 352

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 569	7 569
Taxeringsvärde mark	6 713	6 713
Summa	14 282	14 282

Not 10, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar	133	133
Summa	133	133

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3	0
Summa	3	0

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbet försäkr premier	2	1
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	1	0
Tomträtt	14	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	24
Summa	27	26

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-02-04	1,45 %	100	1 950
Stadshypotek	2019-01-30	3,72 %	3 750	3 750
Stadshypotek	2020-01-30	1,80 %	3 647	3 684
Stadshypotek	2019-02-18	1,45 %	3 750	3 750
Summa			11 247	13 134

Varav amorteras inom 12 månader

38 38
JEK AFE

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode		
EI	20	0
Förutbetalda avgifter/hyror	9	0
Städning	76	65
Uppvärmning	1	0
Utgiftsräntor	23	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	28
Summa	157	156

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Underskrifter

Stadshuset, 07 - 04 - 19

Ort och datum

Jonas Eklund
Ordförande

Eriksson Adam
Ledamot

Carlsson Emma
Ledamot

Pietrzak Katarina
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 30

KPMG

Per Gustafsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen Hammarbyhöjden, org. nr 769618-7348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen Hammarbyhöjden avseende räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisionssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som bedöms nödvändig för att kunna upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Vid behov upplyses om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller väsentliga missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter, misstag eller fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit i årsredovisningen. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentliga missvisande uppgifter i årsredovisningen till följd av oegentligheter, misstag eller fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revisionen. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

– utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens uppskattningar som görs i samband med upprättandet av årsredovisningen.

– tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Är sådana upplysningar otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avslutande av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden medföra att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.

– utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har vi utfört revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sjöfararen Hammarbyhöjden under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisionssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat

att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation samt att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen av förvaltningen är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

sättningskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Syftet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet utgör men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda er-

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2019

KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor