

Årsredovisning för  
**Brf Sjöfararen 4**  
716421-8716

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöfararen 4, 716421-8716 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheten Sjöfararen 4, belägen på Per Lindeströms väg 121-123, Johanneshov i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag vars ändamål är att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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.

Fastighetens byggnad uppfördes år 1939. Fastighetens totala areal uppgår till 1 422 kvm. Taxeringsvärdet för 2022 uppgår till 23 800 000 kr, varav taxeringsvärdet för mark är 14 400 000 kr och för byggnaden 9 400 000 kr.

Ekonomisk förvaltning  
Kassör i föreningen är Peter Rosberg. Ekonomisk förvaltare är Value Accounting AB. Räkenskaperna granskas av revisor Kjell Sandin.

Fastighetens underhåll  
Arbetet med den fastlagda underhållsplanen har gått enligt planerna. Underhållsplanen sträcker sig till 2121 och revideras varje år.

#### *Medlemsinformation*

**Vid räkenskapsårets början hade föreningen 21 medlemmar. 5 medlemmar har tillkommit och 5 medlemmar har avgått. Vid räkenskapsårets slut finns 21 medlemmar.**

I huset finns totalt 16 stycken lägenheter som upplåtits som bostadsrätter; 12 stycken à 55 kvm, 2 stycken à 32 kvm och 1 styck à 28 kvm och 1 styck à 37 kvm. Föreningar har totalt 14 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 ingen inredd vind i huset.

Brf Sjöfararen 4 är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Styrelsen samt förtroendevalda

Ordförande	Torbjörn Wikman	1 år
Kassör	Peter Rosberg	1 år
Sekreterare	Amanda Berglund	1 år
Ledamot	Niclas Lindén	1 år
Suppleant	Zebastian Coleman	1 år
Suppleant	Jonas Spångberg	1 år
Revisor	Kjell Sandin	1 år

Styrelsen träffas kontinuerligt 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.

Arvodering av styrelsen fördelas enligt följande:

Ordförande: 6 117 kr  
Kassör: 6 117 kr  
Sekreterare: 6 117 kr  
Ledamot: 3 523 kr

#### Genomförda underhåll

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 Trapphus målas om

2008 Nytt låssystem och ny torktumlare.

2009 Fönsterrenovering.

2010 nya skärmtak ovanför portarna, reglercentralen för fjärrvärmens byts ut. Uteplats på gården byggs.

2014 Bottenvåningen byggs om till fyra nya lägenheter. Belysning i trapphus byts ut.

2015 Fiberinstallation, dränering av fastigheten, nytt torkskåp.

2016 renovering av fönster i de 12 ursprungliga lägenheterna.

2017 Omgjutning av balkonger och fasaden pustas om. En tvättmaskin byts ut.

2019 Slipning av gemensamma uteplatsen.

2020 Ny förvaring av avfallskärl.

2022 Undercentral byts ut, nya entrétak.

#### Året 2022

Styrelsen har under 2022 genomfört 11 protokollförda sammanträden. Utöver det har föreningen haft 1 årsstämma. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen medan föreningens redovisningsbyrå Value Accounting har svarat för den kamerala förvaltningen.

Från och med mars 2022 har föreningen utökat antal parkeringsplatser till 14 från tidigare 13, vilket ger en ökad intäkt då samtliga parkeringsplatser varit uthyrda till föreningens medlemmar eller externa under året.

Under året genomfördes garantibesiktning av fönsterrenovering, balkongrenovering samt fasad. Under besiktningen upptäcktes vissa förslitningar på fönster som har åtgärdats av upphandlad leverantör.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med den fuktskada som påträffades i ett förråd under slutet av 2020. Under 2022 togs en leverantör in för att åtgärda befintlig infästning av staket till uteplatser samt renovera förråden under trapporna i respektive trapphus för att säkerställa att de inte kan påverkas av fukt. Arbetet startades under 2022 och beräknas vara färdigställt i april 2023.

Renovering av entrétak till de två entrédörrarna genomfördes för förbättrad vattenavrinning under hösten 2022.

I augusti 2022 installerades en ny undercentral som förväntas minska föreningens uppvärmningskostnader.

Styrelsen har arbetat med en utredning av förhöjda radonhalter. Efter några mindre åtgärder av den upphandlade entreprenad som utförde ombyggnationen av lägenheterna genomfördes en ny radonmätning som visade att radonhalten i lägenheterna på bottenvåningen ligger strax över gränsvärdet. Detta är något som planerats att åtgärdas under 2023 genom installation av radonsug.

Under hösten 2022 upphandlades en ny fastighetsförvaltare till föreningen som fr.o.m. 1/1 2023 finns att tillgå för felavhjälpling samt bistår med löpande tekniskt underhåll.

I december 2022 sattes även ny belysning upp på föreningens cykelförråd.

Styrelsen har också varit i kontakt med Stockholms stad för gratis energirådgivning som kommer att fås i början av år 2023.

#### Framtid

Fastigheten kommer inom den närmaste tiden inte att kräva några större investeringar som exempelvis stambyte och fasadrenovering. Styrelsen anser emellertid att en buffert bör finnas för oväntat vård- och underhållsbehov.

Området kring Hammarbyhöjden är föremål för utbyggnad av bostäder och kommersiella lokaler, i form av områdena Nobelberget, Slakthusområdet samt Hammarbyhamnen. Denna utveckling torde gynna värdet på medlemmarnas investering i boendet. Föreningens fastighet finns i närförort till Stockholm city och områdets karaktär av 30- och 40-tals hus, och med närheten Nackreservatet, torde borge en god efterfrågan på bostäder och en gynnsam prisutveckling. Föreningens byggnad är drygt 80 år gammal men i konstaterat bra skick.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	721 746	685 085	670 670	672 916
Årsavgift/kvm	950	902	882	885
Skuldsättning/kvm	4 414	4 414	4 414	4 414
Sparande/kvm	260	-79	51	-59
Energikostnad/kvm	259	262	248	233
Räntekänslighet, %	8	5	6	6
Resultat efter finansiella poster	-518 292	-237 138	-334 734	-260 198
Soliditet, %	63	65	66	67

### Eget kapital

	Upplåtelse- insatser och upplåtelseavg.	Yttre Fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	12 612 643	520 459	-6 201 827	-237 138
Fond för yttre underhåll		52 800	-52 800	
Omföring av föregående års resultat			-237 138	237 138
Årets resultat				-518 292
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 612 643</b>	<b>573 259</b>	<b>-6 491 765</b>	<b>-518 292</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 491 765
årets resultat	-518 293
<b>Totalt</b>	<b>-7 010 058</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-7 010 058
<b>Summa</b>	<b>-7 010 058</b>

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

tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	721 746	685 085
Övriga rörelseintäkter	2	300	1 600
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>722 046</u>	<u>686 685</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetens kostnader	3	-778 865	-483 158
Övriga externa kostnader	4	-103 279	-103 660
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-288 104	-296 913
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 170 248</u>	<u>-883 731</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-448 202</u>	<u>-197 046</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 090	-40 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-70 090</u>	<u>-40 092</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-518 292</u>	<u>-237 138</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-518 292</u>	<u>-237 138</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-518 292</u>	<u>-237 138</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	9 288 334	9 563 595
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	9 773	14 330
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 071	10 357
Summa materiella anläggningstillgångar		9 300 178	9 588 282
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 300 178	9 588 282
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		38 625	900
Övriga fordringar		22 882	22 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 839	57 619
Summa kortfristiga fordringar		113 346	80 762
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		327 110	593 191
Summa kassa och bank		327 110	593 191
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		440 456	673 953
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 740 634	10 262 235

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		12 612 643	12 612 643
Fond för yttre underhåll		573 259	520 459
Summa bundet eget kapital		13 185 902	13 133 102
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 491 765	-6 201 827
Årets resultat		-518 292	-237 138
Summa fritt eget kapital		-7 010 057	-6 438 965
<b>Summa eget kapital</b>		6 175 845	6 694 137
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 354 720	3 354 720
Summa långfristiga skulder		3 354 720	3 354 720
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		4 790	-
Leverantörsskulder		27 931	32 679
Skatteskulder		24 304	22 864
Övriga skulder		8 270	12 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 774	145 365
Summa kortfristiga skulder		210 069	213 378
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		9 740 634	10 262 235



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-518 292	-237 138
Avskrivningar och nedskrivningar m.m.	288 104	296 913
	<u>-230 188</u>	<u>59 775</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-230 188</b>	<b>59 775</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-32 585	7 290
Förändring av kortfristiga skulder	-3 309	15 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-266 082</b>	<b>82 561</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnaden	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-266 082</b>	<b>82 561</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>593 192</b>	<b>510 630</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>327 110</b>	<b>593 191</b>

## 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.

#### Årsavgift/kvm

Totalbelopp på föreningens inkomster av avgifterna delat med föreningens totala bostadsyta, vilket är 760 kvm.

#### Skuldsättning/kvm

Räknas ut den genom att dividera föreningen långfristiga skulder med föreningens sammanlagda boyta.

#### Sparande/kvm

Summan av årets resultat och avskrivningar divideras summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

#### Energikostnad/kvm

I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

#### Räntekänslighet

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet.

Om räntan går upp med 1 procentenhet för en förening med en skuldkvot på 15 så kommer avgifterna

behöva höjas med 15% för att föreningen inte ska gå back.  
Om räntan ökar med 3 procentenheter blir avgiftshöjningen hela 45%.

## Not 2 Föreningens intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	591 816	575 205
Parkeringar	129 930	109 880
Påminnelser	300	1 600
<b>Summa</b>	<b>722 046</b>	<b>686 685</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	18 388	39 092
Trappstädning	19 500	17 875
Reparation och underhåll fastigheten	266 812	15 478
Obligatoriska besiktningskostnader	37 888	
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 440	2 923
Vatten	32 746	36 244
El	49 193	35 984
Värme	114 732	126 826
Sophämtning	15 806	13 535
Försäkringar	19 826	19 313
Tomträttsavgäld	102 375	92 650
Bredband	43 968	43 968
Kabel-TV	16 886	16 405
Fastighetsskatt/avgift	24 305	22 864
	<b>778 865</b>	<b>483 157</b>

## Not 4 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Programvaror	1 878	2 356
Kontorsmaterial	1 649	-
Revisionsarvoden	5 000	12 500
Ekonomisk förvaltning	53 201	52 500
Bankkostnader	3 165	2 836
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	36 866	32 009
Övriga kostnader	1 040	1 460
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	480	-
<b>Summa</b>	<b>103 279</b>	<b>103 661</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 520 532	13 520 532
	<u>13 520 532</u>	<u>13 520 532</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 956 937	-3 679 227
-Årets avskrivning enligt plan	-275 261	-277 710
	<u>-4 232 198</u>	<u>-3 956 937</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 288 334</b>	<b>9 563 595</b>
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	9 800 000
<b>Totalt</b>	<b>23 800 000</b>	<b>17 600 000</b>

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	149 614	149 614
Vid årets slut	<u>149 614</u>	<u>149 614</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-135 284	-129 603
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-4 557	-5 681
Vid årets slut	<u>-139 841</u>	<u>-135 284</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 773</b>	<b>14 330</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	140 854	140 854
Vid årets slut	<u>140 854</u>	<u>140 854</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-130 497	-116 975
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-8 286	-13 522
Vid årets slut	<u>-138 783</u>	<u>-130 497</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 071</b>	<b>10 357</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
SEB, lånenummer 23933764, räntesats 4,04%	1 210 450	1 210 450
SEB, lånenummer 24556395, räntesats 4,04%	2 144 270	2 144 270
SEB bindningstid för räntan 3 månader		
	<u>3 354 720</u>	<u>3 354 720</u>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 350 000	4 350 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 350 000</b>	<b>4 350 000</b>

## Underskrifter

Johanneshov 2023 / 05 / 14

Torbjörn Wikman  
Styrelseordförande



Amanda Berglund  
Styrelseledamot



Niclas Linden  
Styrelseledamot



Peter Rosberg  
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2023

Kjell Sandin  
Revisor

## Revisionsberättelse

### **Till ordinarie föreningsstämma 2023 i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen 4, Stockholm org nr 716421-8716**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjöfararen 4 för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag har inte identifierat några utgifter av extraordinärt slag eller av främmande slag för en fastighetsförvaltning.

Med utgångspunkt i vad som ovan redogjorts tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2023



Kjell Sandin  
Elektronisk namnteckning