



Årsredovisning 2020

Brf Sailor

Org. 769623-8166

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningens brevlåda, Publikvägen 25, 134 39 Gustavsberg

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:395 i Värmdö kommun förvärvades 2013-02-20.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Publikvägen 25, 27 och 29. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 756 kvm, som utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 40 parkeringsplatser varav 20 med motorvärmare. Enligt stämmobeslut 2018 är alla lägenheter garanterade en parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlings Installationsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-02-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-12. Styrelsen har sitt säte i Värmdö kommun.

Föreningen är momsregistrerad avseende individuell mätning av varmvattenförbrukning.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 58 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 59. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Vid andrahandsupplåtelse debiteras medlemmen en avgift på 10 % av prisbasbeloppet, f n 4 760kr/ år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Lagerström	ledamot/ordf.
Ingvar Jansson	ledamot
Åke Borg	ledamot
Anders Bäckman	ledamot
Monika Hellberg	ledamot
Christian Karlsson	ledamot
Andrea Bergendahl	ledamot

Till **revisor** har Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet, som styrelsen under året

L. B.
CHR. AK
A.
AB. CR

arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Garantiärenden (5 – års) har avslutats av JM.

Föreningen har börjat med matsortering vilket innebär något lägre totalkostnad för sophantering.

Handikappsplats nr 261 har ändrats till en besöksparkering med p-skiva (3 – tim).

Gruppavtal avseende bredband & tv har tecknats med Telia. Detta lanseras preliminärt i början på mars månad 2021.

Vi har hälsat åtta nya medlemmar välkomna under året.

Föreningens bokföringsmässiga resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat något.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, så är det ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på

fastigheten samt amorteringar på föreningens lån.

Årsavgifterna sänktes med 14% från och med 2020-01-01. I samband med budgetarbetet inför 2021 så beslutades om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

- Luftfiltersbyten i samtliga lägenheter. Arbetet har gjorts av Bostadskontroll och görs kostnadsfritt för medlemmarna 1 gång per år
- Befintliga elstolpar för p-platserna har uppgraderats för att klara ladda elbil/hybridbil. Arbetet har utförts av Miljöbelysning
- Befintlig större sandlåda har avlägsnats och marken har återställts. En mindre sandlåda med nu sand har ersatt den större sandlådan. Arbetet har utförts av PB Mark & Miljö

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, till detta samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större underhållsarbeten planerade inom de närmaste fem till tio åren.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
OVK	2025	70

L
CM
A.B
D.
A.A
A.B
CB

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 631 000	49 994 000	344 500	-948 365	-15 442	77 005 693
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			68 900	-68 900		
Ianspråktagande yttre fond			-76 184	76 184		
Balanseras i ny räkning				-15 442	15 442	
Årets resultat					-230 288	-230 288
Belopp vid årets utgång	27 631 000	49 994 000	337 216	-956 523	-230 288	76 775 405

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 902	2 198	2 197	2 200	2 194
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-230	-15	-13	19	-345
Soliditet, %*	76,0	75,9	75,7	75,2	74,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	617	718	718	718	718
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 689	8 778	8 867	8 977	9 248
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 026	10 026	10 026	10 026	10 026
Genomsnittlig skuldränta, % ***	0,98	1,00	1,45	1,91	2,34
Fastighetens belåningsgrad, % ****	24,0	24,1	24,2	24,3	24,9

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-956 523
Årets resultat	-230 288
	<hr/>
	-1 186 811
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	68 900
I ny räkning överföres	-1 255 711
	<hr/>
	-1 186 811

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

L. B.
Ch. H.
A.B. Ch

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 902 212	2 197 944
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 902 212	2 197 944
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 005 044	-1 113 490
Övriga externa kostnader	4	-112 914	-108 477
Personalkostnader	5	-82 307	-64 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-696 635	-684 309
Summa rörelsens kostnader		-1 896 900	-1 970 371
Rörelseresultat		5 312	227 573
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-235 600	-243 015
Summa finansiella poster		-235 600	-243 015
Resultat efter finansiella poster		-230 288	-15 442
Årets resultat		-230 288	-15 442

L. B.
OK A.S.
H. S.
A.B. O.

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	99 814 837	100 499 146
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>148 924</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		99 963 761	100 499 146
Summa anläggningstillgångar		99 963 761	100 499 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 210	390
Övriga fordringar		95	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>98 666</u>	<u>104 937</u>
Summa kortfristiga fordringar		118 971	105 422
Kassa och bank		988 615	890 127
Summa omsättningstillgångar		1 107 586	995 549
SUMMA TILLGÅNGAR		101 071 347	101 494 695

L B
C.B. H
H B
C.B. C
C

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	77 625 000	77 625 000	
Yttre fond	337 216	344 500	
Summa bundet eget kapital	77 962 216	77 969 500	
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	-956 523	-948 365	
Årets resultat	-230 288	-15 442	
Summa fritt eget kapital	-1 186 811	-963 807	
Summa eget kapital	76 775 405	77 005 693	
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	17 241 600	23 947 100	
Summa långfristiga skulder	17 241 600	23 947 100	
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 705 500	244 700
Leverantörsskulder		48 350	24 493
Övriga skulder		3 312	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	297 180	272 709
Summa kortfristiga skulder		7 054 342	541 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 071 347	101 494 695

L B,
ose AB
H AB
O/B. AB
a

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 312	227 573
Avskrivningar	696 635	684 309
Erlagd ränta	-235 600	-243 015
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	466 347	668 867
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-19 820	-390
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 271	-5 973
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	23 857	-26 634
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	27 783	9 116
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	504 438	644 986
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-161 250	0
Förändring av likvida medel från investeringsverksamheten	-161 250	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-244 700	-244 700
Förändring av likvida medel från finansieringsverksamheten	-244 700	-244 700
Förändring av likvida medel	98 488	400 286
Likvida medel vid årets början	890 127	489 841
Likvida medel vid årets slut	988 615	890 127

L. B.
CAB
10.
CAB
an

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre ekonomiska företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventutella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inprisräkning av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 701 048	1 977 984
	Hyresintäkter p-plats	151 030	150 100
	VA bostäder	49 042	59 239
	Andrahandsavgifter	0	9 300
	Övriga intäkter	1 092	1 321
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 902 212	2 197 944

L. J.
OH
10
AB
Ce

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	30 224	28 521
	Yttre skötsel	90 123	89 598
	Reparation och underhåll	90 463	142 072
	Fastighetsel	119 484	147 738
	Fjärrvärme	178 141	162 370
	Vatten	141 369	160 903
	Sophämtning	77 553	80 556
	Fastighetsförsäkring	21 176	19 882
	Städ & entrémattor	61 275	57 015
	Gemensamhetsanläggningar	53 007	96 345
	Snöröjning	21 210	55 227
	Övriga driftkostnader	121 019	73 263
	Summa driftkostnader	1 005 044	1 113 490
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning	70 267	78 594
	Bankkostnader	4 689	3 729
	IT-tjänster	2 674	621
	Revision	15 750	15 000
	Övriga externa kostnader	19 534	10 533
	Summa övriga externa kostnader	112 914	108 477
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	69 500	50 500
	Sociala avgifter	12 807	13 595
	Summa personalkostnader	82 307	64 095

L. B.
CBL AJ
Sj. UB
C/B Cn

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	104 605 000	104 605 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 605 000	104 605 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 105 854	-3 421 545
	Årets avskrivningar	-684 309	-684 309
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 790 163	-4 105 854
	Utgående redovisat värde	99 814 837	100 499 146
	Redovisat värde byggnader	77 656 689	78 340 998
	Redovisat värde mark	22 158 148	22 158 148
	Summa redovisat värde	99 814 837	100 499 146
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	50 000 000	50 000 000
	varav byggnader:	39 000 000	39 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Inköp	161 250	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 250	0
	Årets avskrivningar	-12 326	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 326	0
	Utgående redovisat värde	148 924	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	14 379	13 957
	Farstdal samfällighetsförening	37 112	37 105
	Förutbetald kostnad ek förv	17 831	17 129
	Upplupen intäkt vatten	21 264	28 697
	Övriga förutbetalda kostnader	8 080	8 049
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 666	104 937

L B.
 cel AL
 N. AB
 AB ch

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	959 200	978 800
	Amortering efter 5 år	16 282 400	22 968 300
	Summa långfristiga skulder	17 241 600	23 947 100

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea	2021-01-15	1,15	4 900	6 465 700
Nordea	2022-12-21	0,91	4 900	6 965 700
Nordea	2023-10-18	0,70	234 900	10 515 700
Summa			244 700	23 947 100

Kortfristig del av långfristigaskulder:

Amortering 2021	-244 700
Lån för villkorsändring under 2021	-6 460 800
Summa långfristiga skulder	17 241 600

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avgifter	76 870	51 900
	Upplupna räntor fastighetslån	15 374	11 315
	Upplupna kostnader värme och el	36 141	38 031
	Övriga upplupna kostnader	11 996	18 135
	Förutbetalda årsavgifter	140 917	153 328
	Periodisering intäkter	15 882	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297 180	272 709

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

L B
 CUB AB
 J B
 CUB CW