

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

716421-3527

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Sjöfararen

Org. nr 716421-3527

ÅRSREDOVISNING 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Jan Vikström	ordförande
Peter Mathsson	sekreterare
Jessica Lundvall	kassör
Stefan Löwenthal	ledamot
Jonas Askwall	ledamot
Gunilla Donnermo	ledamot
Jachym Ctvrtak	ledamot

Revisor har varit:

Peter Neveling auktoriserad revisor

Valberedning:

Alf Bengtsson sammankallande
Fia Aunsmo

Ordinarie föreningsstämma hålls den 27 maj 2012 i Hammarbyskolans matsal enl. tidigare traditioner. Styrelsen har under året haft 11 st ordinarie möten.

Antalet medlemmar vid årets slut är 166 medlemmar.

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter; Sjöfararen 9, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20 och 21

På fastigheterna finns 9 st bostadshus som byggdes 1989/1990 (5 st) respektive 1940 (4 st)

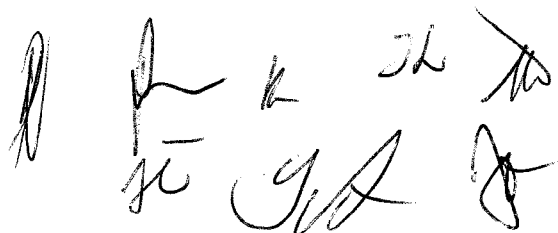
Marken till fastigheterna upplåts av Stockholms Stad med tomträtt.

Tomträtterna är delägare i gemensamhetsanläggningen Stockholm Sjöfararen GA:1

Föreningen upplåter 166 lägenheter som bostadsrätt samt 9 st. hyresrätter. Dessutom finns det en lokal, Daghemmet Linden på Per Lindeströms Väg 93

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Tidigare medlem/ledamot Hardy Holmberg som flyttade från området 2007 hjälper styrelsen/föreningen med vissa göromål.



Föreningens lägenhetsbestånd består av drygt 13 000kvm och är fördelat enligt nedan;

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok
7 st	79 st	47st	9 st	1 st

Intäkterna från medlemsavgifterna uppgick till 8 517 655 kr och intäkterna från hyresgästerna blev 1 821 899 kr. Tillsammans med övriga intäkter så blev det totalt 10 404 846 kr i intäkter under 2011.

Ombyggnad och underhållsplan

Årets underhåll

Avtalet med Bredbandsbolaget ersattes med ett avtal från AllTele som löper under 3 år.

Framtida utveckling

Styrelsen planerar att fortsätta underhåll och reparationer enligt planerna. Det finns en underhållsplan framtagen av ÅF (Ångpanneföreningen) som sträcker sig 20 år framåt och som ska försökas följas.

Det planeras fortsatt för en allmän förbättring av samtliga gårdar.

Styrelsen beslutade att under verksamhetsåret behålla de nuvarande avgifterna.

Resultat och ställning

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	10 405	10 390	10 295	9 969	9 886
Rörelseresultat, tkr	2 820	2 315	3 189	3 415	2 773
Resultat efter finansiella poster, tkr	88	676	908	-1 071	-805
Balansomslutning, tkr	255 461	255 284	255 494	251 783	254 784

Framtida utveckling

Styrelsen planerar att fortsätta med reparationer och förbättringar enligt den tekniska besiktningens rekommendationer och den framtagna underhållsplanen. Det sker kontinuerligt en tillsyn i området för att bibehålla den standard vi är vana till.

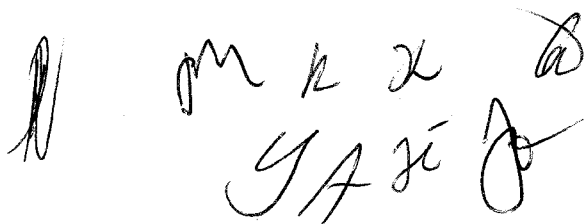
Förslaget om avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Stämman har följande förlust att behandla:

balanserat resultat	-	3 996 372
årets resultat		129 895
		<hr/>
		-3 866 477


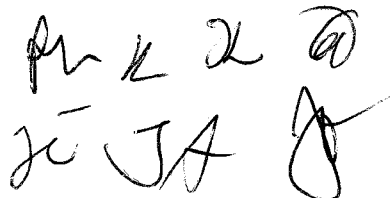
Styrelsen föreslår:

att till fond för yttre underhåll överföres	626 367
att i ny räkning balanseras	-4 492 844
	<hr/>
	-3 866 477



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	10 404 846	10 390 127
		<u>10 404 846</u>	<u>10 390 127</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	2	-6 226 944	-6 388 101
Underhåll		-389 500	-768 565
Avskrivningar		-926 459	-918 198
Rörelseresultat		<u>2 861 943</u>	<u>2 315 263</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 575	876
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 734 623	-1 640 257
Resultat efter finansiella poster		<u>129 895</u>	<u>675 882</u>
Resultat före skatt		<u>129 895</u>	<u>675 882</u>
Aktuell skatt		-	-
Årets resultat		<u>129 895</u>	<u>675 883</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	250 312 267	250 817 704
Maskiner och inventarier	6	209 340	290 413
		<u>250 521 607</u>	<u>251 108 117</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>250 521 607</u>	<u>251 108 117</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77 888	100 324
Skattefordringar		290 884	-
Övriga fordringar		6 768	281 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	297 072	65 437
		<u>672 612</u>	<u>447 751</u>
Kortfristiga placeringar	8	200 521	200 521
Kassa och bank	9	4 066 288	3 528 077
Summa omsättningstillgångar		<u>4 939 421</u>	<u>4 176 349</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>255 461 028</u>	<u>255 284 466</u>

[Handwritten signatures]

Balansräkning

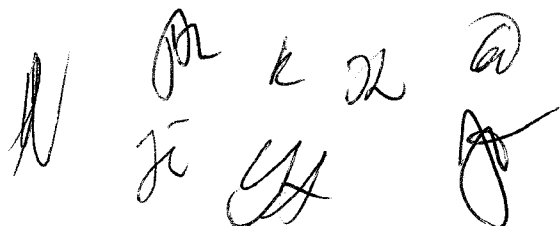
Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		157 673 705	156 996 918
Upplåtelseavgifter		10 031 772	8 838 559
Fond för yttre underhåll		2 727 258	2 100 891
		<u>170 432 735</u>	<u>167 936 368</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 996 372	-4 045 888
Årets resultat		129 895	675 883
		<u>-3 866 477</u>	<u>-3 370 005</u>
Summa eget kapital		<u>166 566 258</u>	<u>164 566 363</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	86 352 000	88 100 000
		<u>86 352 000</u>	<u>88 100 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		242 502	195 489
Skatteskulder		579 648	559 028
Övriga skulder		2 020	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 718 600	1 863 586
		<u>2 542 770</u>	<u>2 618 103</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>255 461 028</u>	<u>255 284 466</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	113 907 000	113 907 000
Summa	<u>113 907 000</u>	<u>113 907 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------



Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1,25
-Stamrening	2,50
-Undercentral	5,00
-Värmepump	5,00
-Styr o reglerutrustning	5,00
-Maskiner	10,00/20,00
-Inventarier	10,00/20,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

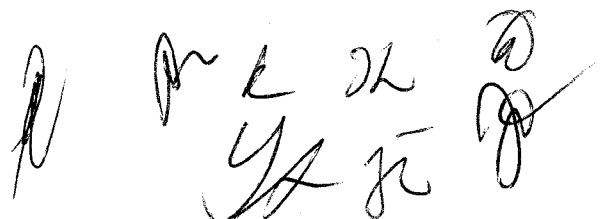
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	8 517 655	8 490 457
Hyror	1 821 899	1 884 796
Övriga intäkter (överl.avg)	65 292	14 874
Summa	10 404 846	10 390 127

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	1 136 250	990 769
Reparationer	384 154	674 714
El	615 566	566 164
Uppvärmning	1 528 694	1 551 622
Vatten	269 607	228 383
Sophämtning	167 060	150 281
Försäkringspremier	114 528	130 254
Fastighetsskatt	293 030	288 655
Tomträttsavgäld	888 300	833 310
Övriga fastighetskostnader	84 830	54 295
Kabel TV/Bredband	323 713	455 038
Styrelsearvoden	36 867	66 533
Sociala avgifter	8 197	20 880
Revisionsarvoden	19 395	15 602
Förvaltningsarvode	183 884	165 517
Övr externa tjänster	156 117	117 373
Övriga driftskostnader	16 752	78 711
Summa	6 226 944	6 388 101

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 575	876
Summa	2 575	876

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	2 734 463	1 639 291
Övriga finansiella kostnader	160	966
Summa	2 734 623	1 640 257

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början

-Byggnad	248 677 895	248 677 895
-Ombyggnad	4 154 584	4 154 584
-Staket	664 659	664 659
-Värmeanläggning	547 835	547 835
-Bredband	730 847	526 813
-Styr o reglerutrustning	71 817	71 817
-Undercentral	541 128	541 127
-Lägenhet	135 914	-
	<u>255 524 679</u>	<u>255 184 730</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-4 367 026	-3 531 841
-Årets avskrivning enligt plan	-845 386	-835 185
	<u>-5 212 412</u>	<u>-4 367 026</u>

Redovisat värde vid årets slut

250 312 267 250 817 704

Taxeringsvärde

Byggnader	131 200 000	131 200 000
Mark	77 589 000	77 589 000
	<u>208 789 000</u>	<u>208 789 000</u>

Bostäder

202 271 000 202 271 000

Lokaler

6 518 000 6 518 000

208 789 000 208 789 000

Not 6 Maskiner och inventarier

Maskiner

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	862 625	862 625
-Nyanskaffningar	-	-

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-581 768	-501 982
-Årets avskrivning enligt plan	-77 846	-79 786

Utg.planenligt restvärde maskiner

203 011 280 857

Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

71 048 71 048

-Årets anskaffningsvärde

- -

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-61 492	-58 265
-Årets avskrivning enligt plan	-3 227	-3 227

Utg.planenligt restvärde inventarier

6 329 9 556

Utg.planenligt restvärde maskiner och inventarier

209 340 290 413

[Handwritten signatures and initials]

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Förutbetald fastighetsförsäkring	49 091	65 437
Tomträttsavgäld	222 800	-
ComHem	25 181	-
	297 072	65 437

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2011	2010
Nordea Likviditetsinvest andelar 1 473,8814	200 521	200 521
Marknadsvärde 220.878,22		
	200 521	200 521

Not 9 Kassa och bank

Bank	2 422 697	2 145 638
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 643 591	1 382 439
	4 066 288	3 528 077

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	156 996 918	8 838 559	2 100 891	-4 045 888	675 883	164 566 363
Upplåtelser av lgh Disposition enligt stämmobeslut	676 787	1 193 213	626 367	49 516	-675 883	
Årets resultat					129 895	129 895
Belopp vid årets utgång	157 673 705	10 031 772	2 727 258	-3 996 372	129 895	
			170 432 735		-3 866 477	166 566 258

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2010-12-31
Nordea Hypotek	rörligt	3,241%		21 196 875	212 500	21 250 000
Nordea Hypotek	rörligt	3,241%		21 196 875	212 500	21 250 000
Nordea Hypotek	rörligt	3,241%		21 196 875	212 500	21 250 000
Nordea Hypotek	rörligt	3,030%		21 196 875	212 500	21 250 000
Nordea Hypotek	rörligt	3,241%		1 564 500	142 000	3 100 000
				- 86 352 000	992 000	88 100 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	987 670	885 868
Räntor	-	455 645
Sociala avgifter	-	11 660
Styrelsearvode	-	35 333
Revisionsarvode	18 000	16 000
El	79 226	62 393
Fjärrvärme	183 786	228 058
Renhållning	5 397	20 519
Vatten	9 127	
Skötsel	404 631	125 823
Övrigt	30 763	22 287
	1 718 600	1 863 586

Underskrifter


Stockholm 2012-05-22


Jan Vikström


Peter Mathsson


Jonas Askwall


Stefan Löwenthal


Jachym Ctvetek


Jessica Lundvall


Gunilla Donnermo

Min revisions berättelse har
avgivits 2012-05-22.
Peter Uedding legitimerad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöfararen, org. nr 716421-3527

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjöfararen för räkenskapsåret 2011-01-01 --
-- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning, som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll, som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjöfararen för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

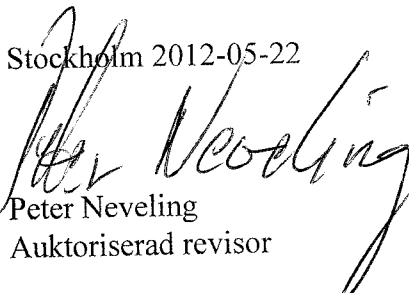
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-05-22


Peter Neveling
Auktoriserad revisor