

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Sjöfararen**

716421-3527

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**



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

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
7 st	79 st	47st	32 st	9 st	1 st

Intäkterna från medlemsavgifterna uppgick till 8 595 246 kr och intäkterna från hyresgästerna blev 1 734 305 kr. Tillsammans med övriga intäkter så blev det totalt 10 356 251 kr i intäkter under 2012.

## Ombyggnad och underhållsplan

### Årets underhåll

Målning av radhusfasaderna har utförts.

Nytt låssystem med 'taggar' har införts vid alla portar och källardörrar.

En total-genomgång av ventilationen har gjort i alal lägenheter på PLV 109-119.

### 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

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	10 356	10 405	10 390	10 295
Rörelseresultat, tkr	2 297	2 862	2 315	3 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	-337	130	676	676
Balansomslutning, tkr	259 416	255 461	255 284	255 494

### 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	- 4 492 844
årets resultat	- 336 619
	<b>- 4 829 463</b>

### Styrelsen föreslår:

att till fond för yttre underhåll överföres	626 367
att ta ianspråk medel från fonden för yttre underhåll	-800 000
att i ny räkning balanseras	- 4 655 830
	<b>- 4 829 463</b>

IL BS  
GR K  
K JH

1

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	10 356 251	10 404 846
		<u>10 356 251</u>	<u>10 404 846</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-6 204 708	-6 226 944
Underhåll		-932 442	-389 500
Avskrivningar		-922 350	-926 459
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 296 751</u>	<u>2 861 943</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	3	37 182	2 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 670 552	-2 734 623
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-336 619</u>	<u>129 895</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-336 619</u>	<u>129 895</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-336 619</u>	<u>129 895</u>

R BS  
gs  
K JH

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	250 814 020	250 312 267
Maskiner och inventarier	6	132 376	209 340
		<u>250 946 396</u>	<u>250 521 607</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>250 946 396</u>	<u>250 521 607</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		80 060	77 888
Skattefordringar		294 536	290 884
Övriga fordringar		11 063	6 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	346 083	297 072
		<u>731 742</u>	<u>672 612</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	8	3 234 703	200 521
<b>Kassa och bank</b>	9	4 503 101	4 066 288
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 469 546</u>	<u>4 939 421</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>259 415 942</u>	<u>255 461 028</u>

IL BS  
gg ni  
k JH

**Bostadsrättsföreningen Sjöfararen**

716421-3527

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		158 983 331	157 673 705
Upplåtelseavgifter		12 422 816	10 031 772
Fond för yttre underhåll		3 353 625	2 727 258
		<u>174 759 772</u>	<u>170 432 735</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 492 844	-3 996 372
Årets resultat		-336 619	129 895
		<u>-4 829 463</u>	<u>-3 866 477</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>169 930 309</u>	<u>166 566 258</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	86 352 000	86 352 000
		<u>86 352 000</u>	<u>86 352 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		626 911	242 502
Skatteskulder		593 696	579 648
Övriga skulder		1 686	2 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 911 340	1 718 600
		<u>3 133 633</u>	<u>2 542 770</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>259 415 942</u>	<u>255 461 028</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

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

**Ansvarsförbindelser**

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

*Handwritten notes and signatures:*  
A large handwritten signature or initials, possibly "Sjöfararen", is written across the bottom right. To its right, there are several smaller handwritten marks, including what looks like "BS" and "A/H".

## 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
-Stamreovering	2,50
-Undercentral	5,00
-Värmepump	5,00
-Styr o reglerutrustning	5,00
-Maskiner	10,00/20,00
-Inventarier	10,00/20,00

### Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- 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.

Handwritten signatures and initials: "BS", "CS", "K", "J", "SH".

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	8 595 246	8 517 655
Hyror	1 734 305	1 821 899
Övriga intäkter (överl.avg)	26 700	65 292
<b>Summa</b>	<b>10 356 251</b>	<b>10 404 846</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	1 009 873	1 136 250
Reparationer	516 217	384 154
El	465 848	615 566
Uppvärmning	1 573 929	1 528 694
Vatten	285 536	269 607
Sophämtning	188 298	167 060
Försäkringspremier	101 427	114 528
Fastighetsskatt	304 055	293 030
Tomträttsavgäld	891 200	888 300
Övriga fastighetskostnader	77 551	84 830
Kabel TV/Bredband	253 558	323 713
Styrelsearvoden	68 000	36 867
Sociala avgifter	21 366	8 197
Revisionsarvoden	17 644	19 395
Förvaltningsarvode	178 054	183 884
Övr externa tjänster	212 573	156 117
Övriga driftskostnader	39 579	16 752
<b>Summa</b>	<b>6 204 708</b>	<b>6 226 944</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	37 182	2 575
<b>Summa</b>	<b>37 182</b>	<b>2 575</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	2 670 552	2 734 463
Övriga finansiella kostnader	-	160
<b>Summa</b>	<b>2 670 552</b>	<b>2 734 623</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
7L BS  
GS  
K  
H



## 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	730 847
-Styr o reglerutrustning	71 817	71 817
-Undercentral	541 128	541 128
-Lägenhet	135 915	135 914
-Markinventarier	71 817	-
-Pg.arbete porttelefoner	1 347 137	-
	<u>256 943 634</u>	<u>255 524 679</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-5 212 412	-4 367 026
-Årets avskrivning enligt plan	-917 202	-845 386
	<u>-6 129 614</u>	<u>-5 212 412</u>

**Redovisat värde vid årets slut** **250 814 020** **250 312 267**

**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
	<u>208 789 000</u>	<u>208 789 000</u>

## Not 6 Maskiner och inventarier

**Maskiner**

Akkumulerade anskaffningsvärden:

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-659 614	-581 768
-Årets avskrivning enligt plan	-73 737	-77 846

**Utg.planenligt restvärde maskiner** **129 274** **203 011**

**Inventarier**

Akkumulerade anskaffningsvärden 71 048 71 048

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-64 719	-61 492
-Årets avskrivning enligt plan	-3 227	-3 227

**Utg.planenligt restvärde inventarier** **3 102** **6 329**

**Utg.planenligt restvärde maskiner och inventarier** **132 376** **209 340**

*Handwritten signatures and initials:*  
A  
G  
H  
B  
H

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2012	2011
Förutbetald fastighetsförsäkring	52 336	49 091
Tomträttsavgäld	222 800	222 800
ComHem	66 304	25 181
Övrigt	4 643	-
	<b>346 083</b>	<b>297 072</b>

**Not 8 Kortfristiga placeringar**

	2012	2011
Nordea Likviditetsinvest andelar 1 473,8814	200 521	200 521
Marknadsvärde 225.747,19		
Nordea	3 034 182	-
	<b>3 234 703</b>	<b>200 521</b>

**Not 9 Kassa och bank**

Bank	3 021 275	2 422 697
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 481 826	1 643 591
	<b>4 503 101</b>	<b>4 066 288</b>

**Not 10 Eget kapital**

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	157 673 705	10 031 772	2 727 258	-3 996 372	129 895
Upplåtelser av lgh	1 309 626	2 391 044			
Disposition enligt stämmobeslut			626 367	-496 472	-129 895
Årets resultat					-336 619
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>158 983 331</b>	<b>12 422 816</b>	<b>3 353 625</b>	<b>-4 492 844</b>	<b>-336 619</b>

A

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

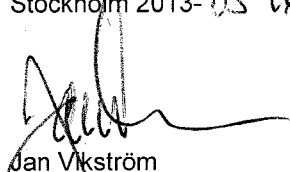
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Nordea Hypotek	rörligt	2,973%		21 196 875		21 196 875
Nordea Hypotek	rörligt	2,973%		21 196 875		21 196 875
Nordea Hypotek	rörligt	2,973%		21 196 875		21 196 875
Nordea Hypotek	rörligt	2,973%		21 196 875		21 196 875
Nordea Hypotek	rörligt	2,973%		1 564 500		1 564 500
				<u>- 86 352 000</u>		<u>- 86 352 000</u>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	936 555	987 670
Revisionsarvode	18 000	18 000
Ei	50 850	79 226
Fjärrvärme	208 398	183 786
Renhållning	10 387	5 397
Vatten	18 383	9 127
Skötsel (pg.arb.)	666 027	404 631
Övrigt	2 740	30 763
	<u>1 911 340</u>	<u>1 718 600</u>

## Underskrifter

Stockholm 2013-05-16



Jan Vikström



Lotta Hakelius



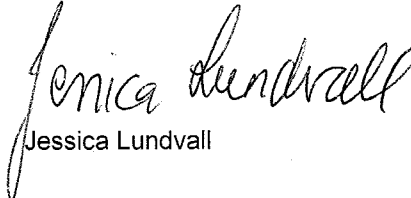
Jonas Askwall



Stefan Löwenthal



Jachym Cvrtek



Jessica Lundvall



Björn Stråby

Min revisions berättelse har  
avgivits 2013-05-16.  
Lea Neovius  
Auktionsred revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöfararen för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

### *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 2012 och av föreningens 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 utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjöfararen för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

#### *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 revisions sed 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.

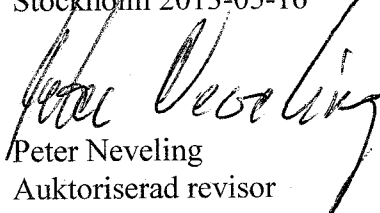
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2013-05-16

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor