

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Sjöfararen**

716421-3527

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen (716421-3527) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Sjöfararen 9, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20 och 21 i Stockholms kommun omfattande adresserna Per Lindeströms väg 87-93, 109-119 och Sten Bergmans väg 1-65. Bostadsrättsföreningen Sjöfararen byggdes år 1940, 1989/1990. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till 2018-06-30/2018-09-30/2018-12-31 beroende på fastighet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
170	lägenheter, bostadsrätt
5	lägenheter, hyresrätt
1	lokaler, hyresrätt

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

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7 st	79 st	47st	32 st

På föreningens fastighet finns 86 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-26. Extra föreningsstämma ägde rum 2015-12-01. På extrastämman behandlades frågan om att utöka styrelsen med två medlemmar samt ersätta en medlem som avgått så att styrelsen ska bestå av totalt 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

IngMarie Jonsson-Marshall	Ordförande
Peter Mathsson	Sekreterare
Göran Forslund	Kassör
Sofia Larsson	Ledamot
Sara Wennerstam	Ledamot
Gunnar Sätterkvist	Ledamot
Kristian Arvidsson	Ledamot
Tomas E Nilsson	Ledamot
Lina Roller	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två personer i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st ordinarie möten, 1 årsmöte samt 1 extra stämma i december.

Revisor har varit Peter Neveling fram till stämman 26/5 därefter Hans-Olof Olsson Samrev Revisionsbyrå vald vid föreningsstämman för verksamhetsåret 2015/2016  
Valberedningen har utgjorts av Alf Bengtsson, sammankallande samt Carina Lindberg och Johanna Hedenberg.

#### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under året**

Garage och parkeringsplatserna har målats och nya nummerskyltar har monterats.  
Belysningen i garaget är utbytt mot ny LED-belysning.

Nya sopbehållare har installerats utanför Per Lindeströms väg 93. Främst på grund av problem vintertid för sopbilarna att backa ner på baksidan av fastigheten.

Budgeten för 2016 visar ett underskott med -307 tkr efter avskrivning.

Under 2016 planerar styrelsen en avgiftsförändring för att finansiera kommande stora projekt.

#### **Framtida planering**

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 men också revideras utifrån nuvarande status.

Alla hissar är ca 25 år gamla och är slitna och kräver mycket underhåll. Vi planerar att byta ut alla hissar under 2016.

Ett arbete med att upphandla ett nytt eller renovera ventilations och värme-systemet pågår efter beslut på extrastämma 2012-11 för 2,4 MKR. Det har dragit ut på tiden pga av storleken och komplexiteten på projektet. Detta planeras att utföras under en 3 årsperiod och på så sätt minska energikostnaderna.

Det finns ett stort behov av att byta ut ett antal entrédörrar då dessa också är ca 25 år gamla.

Styrelsen beslutade att under verksamhetsåret behålla de nuvarande avgifterna

Enligt tidigare beslut har vi börjat med en översyn att alla träd på fastigheten. Kostnadsförslag från olika arboristföretag har tagits in och dessa kommer att utvärderas och arbetet kommer att göras till sommaren/hösten 2016.

Arbete pågår med att komma tillrätta med sopsituationen utanför PLV 93. Det ska sättas lås på dessa behållare eftersom kringboende har uppfattat att det är en offentlig återvinningsanläggning.

### Medlemsinformation

Vid årsskiftet hade föreningen totalt 230 medlemmar.

*Eventuella förändringar insatser/kapitaltillskott under året.*

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### Ekonomi

Föreningen har två lån på 80 MKR sammanlagt. Båda är bundna och det en finns hos Nordea och förfaller i oktober 2016. Det andra hos Handelsbanken och är bundet i tre år from oktober 2015 till en årsränta på 0,76%. Detta har minskat våra räntekostnader betydligt.

Nytt avtal med Berendsen AB angående entrémattor har tecknats. Vi kommer att ha enhetliga mattor i hela föreningen samt att vi gör uppehåll under månaderna maj – sept. Det nya avtalet kommer att ge en betydande besparing.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	10 282	10 271	10 313	10 356
Resultat efter fin. poster (tkr)	-256	-896	768	-337
Soliditet (%) tillgång/eget kapital	68%	68%	67%	66%

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 942 624:-
Årets resultat	<u>-256 318:-</u>
	-6 198 942:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	679 425:-
Balanserat resultat	<u>-6 878 367:-</u>
	-6 198 942:-

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	10 279 460	10 267 976
Övriga rörelseintäkter	2	2 496	2 887
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 281 956</b>	<b>10 270 863</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 465 525	-6 607 743
Övriga externa kostnader	5	-21 496	-49 555
Personalkostnader och arvoden	4	-89 364	-89 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 788 749	-2 839 995
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 365 134</b>	<b>-9 586 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>916 822</b>	<b>684 204</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		48 864	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 654	54 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 241 658	-1 634 782
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 173 140</b>	<b>-1 580 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-256 318</b>	<b>-895 976</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-256 318</b>	<b>-895 976</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-256 318</b>	<b>-895 976</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	245 938 967	248 660 004
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 404	12 611
Summa materiella anläggningstillgångar		245 947 371	248 672 615
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		245 947 371	248 672 615
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 792	-
Övriga fordringar		11 517	266 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		311 270	363 940
Summa kortfristiga fordringar		331 579	630 259
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 529 414	3 710 888
Summa kortfristiga placeringar		3 529 414	3 710 888
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	7 233 360	4 406 214
Summa kassa och bank		7 233 360	4 406 214
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		11 094 353	8 747 361
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		257 041 724	257 419 976

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 697 271	160 697 271
Fond för yttre underhåll		4 338 842	4 159 417
Övriga fonder		15 709 569	15 709 569
Summa bundet eget kapital		180 745 682	180 566 257
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 942 624	-4 867 223
Årets resultat		-256 318	-895 976
Summa fritt eget kapital		-6 198 942	-5 763 199
<b>Summa eget kapital</b>		174 546 740	174 803 058
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	80 705 860	80 590 750
Summa långfristiga skulder		80 705 860	80 590 750
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		669 213	418 481
Skatteskulder		15 347	288 325
Övriga skulder		4 633	4 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 099 931	1 315 169
Summa kortfristiga skulder		1 789 124	2 026 168
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		257 041 724	257 419 976

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	113 907 000	113 907 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>113 907 000</b>	<b>113 907 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

#



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,25%	(1,25%)
Stamreparation	2,50%	(2,5%)
Undercentral	5%	(5%)
Värmepump	5%	(5%)
Styr och reglerutrustning	5%	(5%)
Porttelefonanläggning	10%	(10%)
Maskiner	10%/20%	(10%/20%)
Inventarier	10%/20%	(10%/20%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	8 733 120	8 724 793
Hyror	1 526 315	1 518 791
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 025	24 392
	<u>10 279 460</u>	<u>10 267 976</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	2 496	2 887
Summa	<u>2 496</u>	<u>2 887</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Fastighetskötsel	246 006	235 271
Städning	444 687	427 120
Tillsyn, besiktning, kontroller	54 891	47 267
Trädgårdsskötsel	148 314	171 544
Snöröjning	165 924	102 305
Reparationer	776 537	1 133 542
El	368 356	406 711
Uppvärmning	1 560 248	1 574 254
Vatten	271 455	286 428
Sophämtning	221 921	207 152
Försäkringspremie	106 227	104 810
Tomträttsavgäld	905 300	899 700
Fastighetsavgift bostäder	217 525	215 250
Fastighets skatt lokaler	43 430	43 430
Övriga fastighetskostnader	85 805	35 651
Kabel-tv/Bredband/IT	348 561	338 579
Revisionsarvode	18 638	18 265
Förvaltningsarvode ekonomi	185 583	179 792
Juridiska åtgärder	-	9 829
Övriga externa tjänster	36 248	45 614
	<u>6 205 656</u>	<u>6 482 514</u>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	28 800
El	90 454	-
Tak	-	23 825
Mark	67 841	-
Övrigt (källsorteringsskåp)	101 574	72 604
	<u>259 869</u>	<u>125 229</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>6 465 525</u>	<u>6 607 743</u>

#### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	68 000	68 000
Sociala kostnader	21 364	21 366
	<b>89 364</b>	<b>89 366</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	21 496	9 795
Konsultarvode	-	39 760
<b>Summa</b>	<b>21 496</b>	<b>49 555</b>

#### Upplysningar till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	248 677 895	248 677 895
-Ombyggnad	4 154 583	4 154 584
-Staket	664 659	664 659
-Värmeanläggning	547 835	547 835
-Bredband	730 848	730 848
-Styr och reglerutrustning	71 816	71 817
-Undercentral	541 129	541 129
-Lägenhet	135 915	135 915
-Markinventarier	71 816	71 817
-Porttelefonanläggning	3 122 019	3 058 511
	<b>258 718 515</b>	<b>258 655 010</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-9 995 006	-7 216 815
-Årets avskrivning enligt plan	-2 784 542	-2 778 191
	<b>-12 779 548</b>	<b>-9 995 006</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>245 938 967</b>	<b>248 660 004</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	136 841 000	136 841 000
Mark	89 634 000	89 634 000
	<b>226 475 000</b>	<b>226 475 000</b>
Bostäder	222 132 000	222 132 000
Lokaier	4 343 000	4 343 000
	<b>226 475 000</b>	<b>226 475 000</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	954 699	954 699
	954 699	954 699
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-942 088	-880 284
-Årets avskrivning enligt plan	-4 207	-61 804
	-946 295	-942 088
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 404</b>	<b>12 611</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea företagskonto	1 298 322	1 300 918
Nordea Sparkonto	249 451	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 685 587	3 105 296
<b>Summa</b>	<b>7 233 360</b>	<b>4 406 214</b>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	176 406 840	4 159 417	-4 867 223	-895 976	174 803 058
Disposition enligt stämmobeslut		179 425	-1 075 401	895 976	
Årets resultat				-256 318	-256 318
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>176 406 840</b>	<b>4 338 842</b>	<b>-5 942 624</b>	<b>-256 318</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>180 745 682</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-6 198 942</b>	<b>174 546 740</b>

HA

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2018-12-01	0,76%	39 508 860		-
Nordea hypotek		1,080%	21 197 000		21 197 000
Nordea hypotek		1,080%	20 000 000		20 000 000
Nordea hypotek			-		18 196 875
Nordea Hypotek			-		21 196 875
			<b>80 705 860</b>		<b>80 590 750</b>

### Underskrifter

Stockholm 2016-04-13

  
Ing-Marie Jonsson Marshall

  
Göran Forstlund

  
Kristian Arvidsson

  
Sara Wennersten

  
Peter Mathsson


  
Sofia Larsson

  
Gunnar Sätterkvist

  
Tomas E Nilsson

  
Lina Rolleri

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-15

  
Hans Olof Olsson  
godkänd revisor