

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

716421-3527

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Sjöfararen

Org. nr 716421-3527

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Jan Vikström	ledamot	ordförande
Lotta Hakelius	ledamot	
Jessica Lundvall	ledamot	kassör
Stefan Löwenthal Pontvik	ledamot	
Jonas Askwall	ledamot	
Kristofer Hallgren	ledamot	sekreterare
Jachym Ctvrtak	ledamot	
Ingela Harrysson	ledamot	

Revisor har varit:

Peter Neveling	ordinarie	auktoriserad revisor
----------------	-----------	----------------------

Valberedning:

Alf Bengtsson	sammankallande
Fia Aunsmo	

Ordinarie föreningsstämma hålls den 28 maj 2014 i Hammarbyskolans matsal enl. tidigare traditioner. Styrelsen har under året haft 11 st ordinarie möten.

Antalet medlemmar vid årets slut är 170 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 170 lägenheter som bostadsrätt samt 5 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.

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

[Handwritten signatures and initials in the right margin, including 'H', 'JH', 'K', 'K', 'G', 'P']

Intäkterna från medlemsavgifterna uppgick till 8 680 897 kr och intäkterna från hyresgästerna blev 1 610 983 kr. Tillsammans med övriga intäkter så blev det totalt 10 313 366 kr i intäkter under 2013.

Ombyggnad och underhållsplan

Arets underhåll

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

Ett nytt webbaserat bokningssystem för tvättstugan på SBV 37 och gemensamhetslokalen har införts.

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.

Ett arbete med en översyn av våra ventilations och värme-system pågår, med förhoppningen att dessa system skall samverka på ett effektivare sätt och därigenom minska energikostnaderna.

Styrelsen beslutade att under verksamhetsåret behålla de nuvarande avgifterna.

Resultat och ställning

	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	10 313	10 356	10 405
Rörelseresultat, tkr	2 910	2 297	2 862
Resultat efter finansiella poster, tkr	768	-337	130
Balansomslutning, tkr	257 345	259 416	255 461

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	- 5 455 830
årets resultat	768 032
	- 4 687 032

Styrelsen föreslår:

att till fond för yttre underhåll överföres	679 425
att ta ianspråk medel från fonden för yttre underhåll	-500 000
att i ny räkning balanseras	- 4 866 457
	- 4 687 032

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	10 313 366	10 356 251
		<u>10 313 366</u>	<u>10 356 251</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-6 075 576	-6 204 708
Underhåll		-161 482	-932 442
Avskrivningar		-1 166 187	-922 350
Rörelseresultat		<u>2 910 121</u>	<u>2 296 751</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 095	37 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 144 184	-2 670 552
Resultat efter finansiella poster		<u>768 032</u>	<u>-336 619</u>
Resultat före skatt		<u>768 032</u>	<u>-336 619</u>
Årets resultat		<u>768 032</u>	<u>-336 619</u>

Handwritten notes and signatures:
A large handwritten 'R' is on the left.
On the right, there are several signatures and initials, including 'et R', 'R', 'R', and 'R'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	250 797 826	249 466 881
Maskiner och inventarier	6	74 415	132 376
Pågående nyanläggningar		-	1 347 139
		<u>250 872 241</u>	<u>250 946 396</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>250 872 241</u>	<u>250 946 396</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	80 060
Skattefordringar		-	294 536
Övriga fordringar		315 243	11 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>391 965</u>	<u>346 083</u>
		707 208	731 742
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	3 661 921	3 234 703
<i>Kassa och bank</i>	9	2 103 279	4 503 101
Summa omsättningstillgångar		<u>6 472 408</u>	<u>8 469 546</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>257 344 649</u>	<u>259 415 942</u>

R
JR *led R*
JR *k* *GR*
JR

Balansräkning

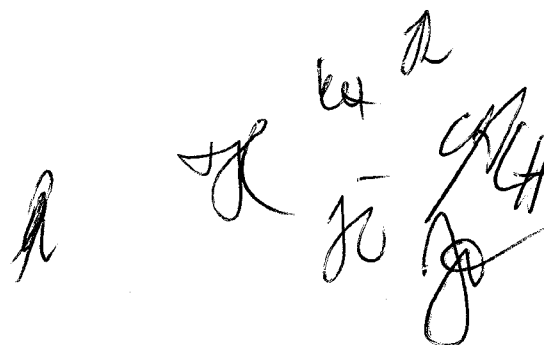
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		159 932 590	158 983 331
Upplåtelseavgifter		13 973 557	12 422 816
Fond för yttre underhåll		3 979 992	3 353 625
		<u>177 886 139</u>	<u>174 759 772</u>
Fritt eget kapital / Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-5 455 830	-4 492 844
Årets resultat		768 032	-336 619
		<u>-4 687 798</u>	<u>-4 829 463</u>
Summa eget kapital		<u>173 198 341</u>	<u>169 930 309</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	81 787 500	86 352 000
		<u>81 787 500</u>	<u>86 352 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		615 448	626 911
Skatteskulder		559 235	593 696
Övriga skulder		4 633	1 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 179 492	1 911 340
		<u>2 358 808</u>	<u>3 133 633</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>257 344 649</u>	<u>259 415 942</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

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



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:

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

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

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

bet r
K
JULIA
P
P

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	8 680 897	8 595 246
Hyror	1 610 983	1 734 305
Övriga intäkter (överl.avg)	21 486	26 700
Summa	10 313 366	10 356 251

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	1 069 464	1 009 873
Reparationer	311 894	516 217
El	468 186	465 848
Uppvärmning	1 672 890	1 573 929
Vatten	291 813	285 536
Sophämtning	201 940	188 298
Försäkringspremier	105 275	101 427
Fastighetsskatt	255 180	304 055
Tomträttsavgäld	894 050	891 200
Övriga fastighetskostnader	44 849	77 551
Kabel TV/Bredband	258 248	253 558
Styrelsearvoden	60 000	68 000
Sociala avgifter	18 851	21 366
Revisionsarvoden	19 016	17 644
Förvaltningsarvode	191 103	178 054
Övr externa tjänster	157 785	212 573
Övriga driftskostnader	55 032	39 579
Summa	6 075 576	6 204 708

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 095	37 182
Summa	2 095	37 182

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	2 144 184	2 670 552
Summa	2 144 184	2 670 552

Handwritten signatures and initials:
KA R
A
A
A
A
A

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade 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	730 848	730 847
-Styr o reglerutrustning	71 817	71 817
-Undercentral	541 129	541 128
-Lägenhet	135 915	135 915
-Markinventarier	71 817	71 816
-Porttelefonssystem	2 418 142	-
	<u>258 014 641</u>	<u>255 596 496</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-6 129 615	-5 212 412
-Årets avskrivning enligt plan	-1 087 200	-917 203
	<u>-7 216 815</u>	<u>-6 129 615</u>

Redovisat värde vid årets slut**250 797 826 249 466 881****Taxeringsvärde**

Byggnader	136 841 000	131 200 000
Mark	89 634 000	77 589 000
	<u>226 475 000</u>	<u>208 789 000</u>

Bostäder

222 132 000 202 271 000

Lokaler

4 343 000 6 518 000

226 475 000 208 789 000**Not 6 Maskiner och inventarier****Maskiner**

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	862 625	862 625
-Nyanskaffningar	21 026	-

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-733 351	-659 614
-Årets avskrivning enligt plan	-75 885	-73 737

Utg.planenligt restvärde maskiner**74 415 129 274****Inventarier**

Ackumulerade anskaffningsvärden

71 048 71 048

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-67 946	-64 719
-Årets avskrivning enligt plan	-3 102	-3 227

Utg.planenligt restvärde inventarier**- 3 102****Utg.planenligt restvärde maskiner och inventarier****74 415 132 376**

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature that appears to be "Sjöfararen" and several other initials.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Förutbetald fastighetsförsäkring	52 940	52 336
Skötsel	14 378	-
Tomträttsavgäld	224 225	222 800
Vatten	22 937	-
ComHem	75 001	66 304
Övrigt	2 484	4 643
	391 965	346 083

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2013	2012
Nordea fastränteplaceringar	3 661 921	3 234 703
	3 661 921	3 234 703

Not 9 Kassa och bank

Bank	5 863	3 021 275
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	2 097 416	1 481 826
	2 103 279	4 503 101

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 983 331	12 422 816	3 353 625	-4 492 844	-336 619
Upplåtelser av lgh Disposition enligt stämmobeslut	949 259	1 550 741	626 367	-962 986	336 619
Årets resultat					768 032
Belopp vid årets utgång	159 932 590	13 973 557	3 979 992	-5 455 830	768 032

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including a large signature that appears to be 'LWA' and several other initials and scribbles.

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Nordea Hypotek	rörligt	2,32%		21 196 875		21 196 875
Nordea Hypotek	rörligt	2,32%		21 196 875		21 196 875
Nordea Hypotek	2015-11-18	2,19%		21 196 875		21 196 875
Nordea Hypotek	2015-11-18	2,19%		18 196 875	3 000 000	21 196 875
Nordea Hypotek				-		1 564 500
				81 787 500	3 000 000	86 352 000


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	900 593	936 555
Sociala avgifter	-	1
Revisionsarvode	19 000	18 000
El	42 281	50 850
Fjärrvärme	164 816	208 398
Renhållning	8 063	10 387
Vatten	-	18 383
Skötsel (pg.arb.)	41 311	666 027
Övrigt	3 428	2 739
	1 179 492	1 911 340

Underskrifter

Stockholm 2014-05-25


Jan Vikström


Lotta Hakelius


Jonas Askvall


Stefan Löwenthal


Jachym Cvrtek


Jessica Lundvall


Kristofer Hallgren


Ingela Harrysson

Min revisionsberättelse har
avgivits 2014-05-29.

Peter Veerling / Auktionserad revisör

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 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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 revisions sed 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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.

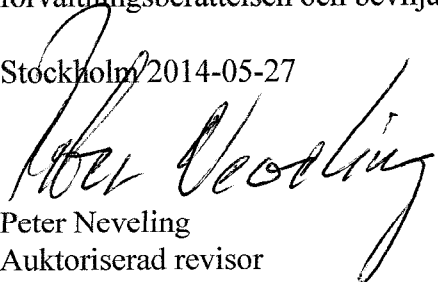
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 2014-05-27


Peter Neveling
Auktoriserad revisor