

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

716421-3527

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Brf Sjöfararen

Org. nr 716421-3527

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av

Jan Vikström	ledamot	ordförande
Peter Mathsson	ledamot	sekreterare
Jessica Lundvall	ledamot	kassör
Göran Forslund	ledamot	
Jonas Askwall	ledamot	
Kristofer Hallgren	ledamot	
Jachym Ctvrtk	ledamot	

Revisor har varit

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

Valberedning

Alf Bengtsson, SBV 5	sammankallande
Carina Lindberg, PLV 83A	
Elin Sundeman, SBV21	

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hålls den 26 maj 2015 i Hammarbyskolans matsal enl. tidigare traditioner. Styrelsen har under året haft 11 st ordinarie möten.

Antalet medlemmar vid årets slut är 171 medlemmar.

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar husen på 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 upplåts av Stockholms Stad med tomträtt. Tomträtterna är delägare i gemensamhetsanläggningen Stockholm Sjöfararen GA:1

Föreningen upplåter 171 lägenheter som bostadsrätt samt 4 st. hyresrätter. Dessutom finns det en lokal, Förskolan Lindén 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

Intäkterna från medlemsavgifterna uppgick till 8 731 942 kr och intäkterna från hyresgästerna (inkl. förskolan och garagen) blev 1 488 322 kr. Tillsammans med övriga intäkter så blev det totalt 10 270 863 kr i intäkter under 2014.

Ombyggnad och underhållsplan

Årets underhåll:

Förutom normalt underhåll av fastigheterna har under året matkvarnar installerats i en stor majoritet av föreningens lägenheter.

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 värmesystem 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.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	10 271	10 313	10 356	10 405
Rörelseresultat, tkr	684	2 910	2 297	2 862
Resultat efter finansposter, tkr	-896	768	-337	130
Balansomslutning, tkr	257 420	257 345	259 416	255 461
Soliditet (%)	68	67	66	65

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.

Resultatdisposition

Stämman har följande förlust att behandla:

balanserat resultat	- 4 867 223
årets resultat	-895 976
	- 5 763 199

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	- 5 942 624
	- 5 763 199

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 267 976	10 309 662
Övriga rörelseintäkter	2	2 887	3 704
Summa rörelseintäkter		10 270 863	10 313 366
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 532 069	-5 996 725
Underhållskostnader	4	-125 229	-161 482
Personalkostnader	5	-89 366	-78 851
Avskrivningar		-2 839 995	-1 166 187
Summa rörelsekostnader		-9 586 659	-7 403 245
Rörelseresultat		684 204	2 910 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 602	2 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 634 782	-2 144 184
Summa finansiella poster		-1 580 180	-2 142 089
Resultat efter finansiella poster		-895 976	768 032
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-895 976	768 032
Skatter			
Årets resultat		-895 976	768 032

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KA", "gr", and "Sjö".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	248 660 004	250 797 826
Maskiner, inventarier och installationer	7	12 611	74 415
Summa materiella anläggningstillgångar		248 672 615	250 872 241
Summa anläggningstillgångar		248 672 615	250 872 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		266 319	315 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		363 940	391 966
Summa kortfristiga fordringar		630 259	707 208
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 710 888	3 661 921
Summa kortfristiga placeringar		3 710 888	3 661 921
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	4 406 214	2 103 279
Summa kassa och bank		4 406 214	2 103 279
Summa omsättningstillgångar		8 747 361	6 472 408
SUMMA TILLGÅNGAR		257 419 976	257 344 649

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ye", "An", and other illegible marks.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 406 840	173 906 147
Fond för yttre underhåll		4 159 417	3 979 992
Summa bundet eget kapital		180 566 257	177 886 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 867 223	-5 455 830
Årets resultat		-895 976	768 032
Summa fritt eget kapital		-5 763 199	-4 687 798
Summa eget kapital		174 803 058	173 198 341
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	80 590 750	81 787 500
Summa långfristiga skulder		80 590 750	81 787 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		418 481	615 448
Skatteskulder		288 325	559 235
Övriga skulder		4 193	4 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 315 169	1 179 492
Summa kortfristiga skulder		2 026 168	2 358 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 419 976	257 344 649

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	113 907 000	113 907 000
Summa ställda säkerheter	113 907 000	113 907 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

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%)
Stamrening	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

	2014	2013
Årsavgifter	8 724 793	8 680 897
Hyror	1 518 791	1 610 983
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 392	17 782
	10 267 976	10 309 662

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	2 887	3 704
Summa	2 887	3 704

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	235 271	227 463
Städning	427 120	464 917
Tillsyn, besiktning, kontroller	47 267	48 373
Trädgårdsskötsel	171 544	146 126
Snöröjning	102 305	180 572
Sotning	-	2 013
Reparationer	1 133 542	311 894
El	406 711	468 186
Uppvärmning	1 574 254	1 672 890
Vatten	286 428	291 813
Sophämtning	207 152	201 940
Försäkringspremie	104 810	105 275
Tomträttsavgäld	899 700	894 050
Fastighetsavgift bostäder	215 250	211 750
Fastighetsskatt lokaler	43 430	43 430
Övriga fastighetskostnader	45 446	60 137
Kabel-tv/Bredband/IT	338 579	258 248
Revisionsarvode	18 265	19 016
Förvaltningsarvode ekonomi	179 792	175 815
Juridiska åtgärder	9 829	135 408
Övriga externa tjänster	85 374	77 409
	6 532 069	5 996 725

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Lokaler	28 800	-
Gemensamma utrymmen	-	2 485
Byggnad	-	35 571
Tak	23 825	80 275
Övrigt	72 604	43 151
Summa	125 229	161 482

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	68 000	60 000
Sociala kostnader	21 366	18 851
	89 366	78 851

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	730 848	730 848
-Styr och reglerutrustning	71 817	71 817
-Undercentral	541 129	541 129
-Lägenhet	135 915	135 915
-Markinventarier	71 817	71 817
-Porttelefonanläggning	3 058 511	2 418 142
	258 655 010	258 014 641
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 216 815	-6 129 615
-Årets avskrivning enligt plan	-2 778 191	-1 087 200
	-9 995 006	-7 216 815
Redovisat värde vid årets slut	248 660 004	250 797 826
Taxeringsvärde		
Byggnader	136 841 000	136 841 000
Mark	89 634 000	89 634 000
	226 475 000	226 475 000
Bostäder	222 132 000	222 132 000
Lokaler	4 343 000	4 343 000
	226 475 000	226 475 000

R *gp* *bet*
B *af* *jo* *ok* *jo*

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	954 699	954 699
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>954 699</u>	<u>954 699</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-880 284	-801 297
-Årets avskrivning enligt plan	-61 804	-78 987
	<u>-942 088</u>	<u>-880 284</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 611	74 415

Not 8 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Sparkonto	1 300 918	5 863
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 105 296	2 097 416
Summa	4 406 214	2 103 279

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	173 906 147	3 979 992	-5 455 830	768 032	173 198 341
Nyupplåtelse	2 500 693				2 500 693
Disposition enligt stämmobelsut		179 425	588 607	-768 032	
Årets resultat				-895 976	-895 976
Belopp vid årets utgång	<u>176 406 840</u>	<u>4 159 417</u>	<u>-4 867 223</u>	<u>-895 976</u>	
	Totalt bundet eget kapital	180 566 257	Totalt fritt eget kapital	-5 763 199	174 803 058

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Nordea hypotek		2,190%	21 196 875		21 196 875
Nordea hypotek	2016-11-16	1,080%	21 197 000	125	21 196 875
Nordea hypotek	2016-11-16	1,080%	20 000 000	-1 196 875	21 196 875
Nordea hypotek		2,190%	18 196 875		18 196 875
			80 590 750	-1 196 750	81 787 500

Underskrifter

Stockholm 2015-05-05



Jan Vikström



Jessica Lundvall



Kristofer Hallgren



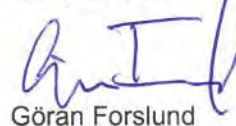
Jachym Ctvrtak



Jonas Askwall



Peter Mathsson



Göran Forslund

Min revisionsberättelse
har lämnats 2015-05-08.

Peter Neovius
Auktoriserad 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 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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 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 2014 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjöfararen för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

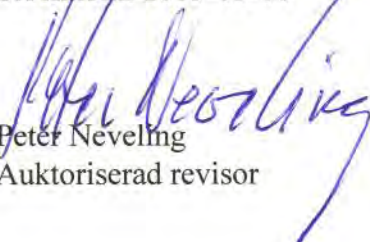
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-05-08


Peter Neveling
Auktoriserad revisor