

Brf Sjöfararen

Org. nr 716421-3527

Årsredovisning 2006

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen får härmed avge redovisning över verksamhetsåret 2006

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Tomas Gardelin	ledamot	ordförande
Katarina Boij	ledamot	sekreterare
Jan Vikström	ledamot	kassör
Mats Molander	ledamot	
Warren Ackman	ledamot	
Gunilla Donnermo	ledamot	
Hardy Holmberg	ledamot	
Jonas Hållidin	suppleant	
Elin Lindström	suppleant	

Revisorer har varit:

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

Valberedning:

Tina Gladden	sammankallande
Petter Schaffer	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj i hammarbyskolans matsal
Styrelsen har under året haft 11 ordinarie möte
Styrelseledamot Lovisa Sköldefors, flyttade från området under verksamhetsåret och lämnade därmed styrelsen.
Antalet medlemmar vid årets slut är 161 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 161 lägenheter som bostadsrätt samt 14 st hyresrätter. Dessutom finns det en lokal - Daghemmet Linder

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

Lägenheter

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 för medlemsavgifter under 2005 uppgick till 7 681 578kr och hyresintäkterna uppgick under året till 2 083 031kr.
Det avyttrades 18st lägenheter under året.

Ombyggnad och underhållsplan

Målning av fönsterkarmarna på fastigheterna utmed Per Lindeströms Väg
Inga större ombyggnader har skett under verksamhetsåret

[Handwritten signatures and initials]

Årets underhåll

Installation av bredband

Öktryckning av öppna spisar

Hyte av entreprenör för

mindre vattenskada SBV 5 – Stora stad

Hyte av elleverantör – Fortum till Storuman

Föreningen hade sin årliga höststädning i november månad med en hyfsad uppslutning

vi började med matavfallssortering, i början gick det trögt men sorteringsviljan ökade snabbt

Framtida utveckling

Styrelsen planerar att fortsätta underhåll och reparationer enligt planerna, vi har nu en

underhållsplan framtagen av ÅF (Ångpanneföreningen) som sträcker sig 25 år framåt.

Beslutet planeras en allmän förbättring av samtliga gårdar.

Styrelsen såg inte någon anledning att under verksamhetsåret justera avgifterna. Det blev inte

ingen ökning av hyrorna för våra hyresgäster under året.

Resultat och ställning

	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	9 746	9 780	4 748
Förelseresultat tkr	2 654	2 701	1 706
Resultat efter finansiella poster tkr	-612	-1 214	-14
Balansomslutning tkr	255 715	255 095	256 261

Framtida utveckling

Styrelsen planerar att fortsätta med reparationer och förbättringar enligt den tekniska besiktningens

rekommendationer. Vi räknar med att extra arbeten som planeras kan finansieras med det överskott som

uppkommer genom försäljning av de lägenheter som föreningen fick överta i samband med köpet.

Förslag till resultatdisposition

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

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 171 037
Årets resultat	-612 220
	-1 783 257

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	411 396
Balanseras i ny räkning	-2 194 653
	-1 783 257

WA
P
H
f

RESULTATRÄKNING	Not	2006 01 01	2005 01 01
		2006 12 31	2005 12 31
NETTOOMSÄTTNING	1	9 746 267	9 780 323
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift och underhåll	2	-5 689 704	-5 701 694
Fastighetsskatt		-702 470	-696 980
Avskrivningar	5,6	-699 710	-680 362
RÖRELSERESULTAT		2 654 383	2 701 287
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4 031	15 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 171 652	-3 050 590
Statlig inkomstskatt		-98 982	0
ÅRETS RESULTAT		<u>-612 220</u>	<u>-333 776</u>

[Handwritten signatures and initials]

WA.

[Other illegible handwritten marks]

BALANSRÄKNING	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	248 603 288	248 979 898
Maskiner och inventarier	5,6	660 950	756 908
S:a anläggningstillgångar		249 264 238	249 736 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyror och avgifter		0	0
Övriga fordringar	7	7 471	350 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	304 274	241 827
		311 745	592 114
Kortfristiga placeringar	9	5 000 000	5 000 000
Kassa och bank	10	1 138 676	1 062 228
S:a omsättningstillgångar		6 450 421	6 654 342
SUMMA TILLGÅNGAR		255 714 659	256 391 148
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		153 577 827	153 577 827
Upplåtelseavgifter		3 437 650	3 437 650
Fond för yttre underhåll		822 792	411 396
		157 838 269	157 426 873
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 171 037	-425 865
Årets resultat		-612 220	-333 776
		-1 783 257	-759 641
S:a eget kapital		156 055 012	156 667 232
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	97 600 000	97 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		573 399	280 810
Skatteskulder	13	801 452	1 040 430
Övriga skulder	14	0	12 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	684 796	790 420
		2 059 647	2 123 916
S:a skulder		99 659 647	99 723 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		255 714 659	256 391 148
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		113 907 000	113 907 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

WA
N
HLL
S

Kassaflödesanalys	not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Den löpande verksamheten (Resultaträkningen)			
Rörelseresultat		2 654 383	2 701 287
Återföring avskrivningar		699 710	680 362
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Erhållen ränta		4 031	15 527
Erlagd ränta		-3 171 652	-3 050 590
Betald inkomstskatt		-98 982	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		87 490	346 586
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel) (Balansräkningen)			
Ökning / minskning av kortfristiga fordringar		280 369	-126 813
Ökning /minskning av kortfristiga skulder		-64 269	442 902
Ökning /minskning av kortfristiga placeringar		0	0
		<u>303 590</u>	<u>662 675</u>
Investeringsverksamhet (Balansräkningen)			
Investering i byggnader och mark		-217 438	-1 189 491
Investering i inventarier		-9 704	-754 375
Försäljning av byggnader/inventarier		0	0
Placering värdepapper		0	-1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-227 142</u>	<u>-2 943 866</u>
Finansieringsverksamheten (Balansräkningen)			
Insatser och uppl.avgifter		0	1 421 251
Amortering av skuld		0	-1 400 000
Nytt lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>21 251</u>
Årets kassaflöde		76 448	-2 259 940
Likvida medel vid årets början		<u>1 062 228</u>	<u>3 322 168</u>
Likvida medel vid årets slut (Balansräkningen)		<u>1 138 676</u>	<u>1 062 228</u>

N
WDA
HLL

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554).
Bokföringsnämndens allmänna råd har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar har värderats till anskaffningsvärde med
avdrag för avskrivningar enligt plan.

Följande planenliga avskrivningar har tillämpats.

Byggnad	Avskr.enl 80-årig annuitetsplan	Maskiner Inventarier	10% 20%
---------	------------------------------------	-------------------------	------------

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övriga tillgångar och skulder är värderade till anskaffningsvärde.

I årsredovisningen ingår en kassaflödesanalys upprättad enligt Redovisningsrådets
rekommendation nr 7.

Noter	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 712 766	7 681 578
Hyror	2 033 470	2 083 031
Övriga intäkter	31	15 714
	9 746 267	9 780 323
2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och städning	-1 227 067	-1 193 670
Löpande reparationer	-339 486	-861 663
Underhåll /målning	-364 552	0
El	-458 198	-667 150
El garage	-36 046	-54 960
Uppvärmning	-1 076 787	-959 402
Vatten	-155 985	-335 483
Sophämtning	-250 530	-221 815
Fastighetsförsäkring	-107 330	-104 089
Tomträttsavgäld	-592 849	-592 849
Övriga fastighetskostnader	-595 392	-244 210
Styrelsearvode	-76 600	-75 000
Soc.avgifter	-20 355	-22 553
Revisionsarvode	-12 549	-10 299
Konsultarvode	-12 762	-18 816
Förvaltningsarvode	-150 979	-152 332
Övr externa tjänster	-212 237	-187 403
	-5 689 704	-5 701 694

WA
HH
X

Noter	2006-12-31	2005-12-31
3 Ränteintäkter och likn. resultatposter		
Ränteintäkter Banken	4 031	12 713
Ränta skattekonto	0	2 814
	4 031	15 527
4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	-3 171 344	-3 049 935
Finansiella kostnader	-308	-655
	-3 171 652	-3 050 590
Materiella anläggningstillgångar		
5 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	248 677 895	248 677 895
Pågående ombyggnad - värmeanläggning	217 438	0
Ing. avskrivningar enligt plan	-794 774	-310 847
Årets avskrivningar	-501 335	-483 927
Utgående planenligt restvärde, byggnad	247 599 224	247 883 121
Bredband		
Ingående anskaffningsvärde	524 832	524 832
Ing. avskrivningar enligt plan	-26 247	0
Årets avskrivningar	-26 247	-26 247
	472 338	498 585
Staket		
Ingående anskaffningsvärde	664 659	0
Årets anskaffningsvärde	0	664 659
Ing. avskrivningar enligt plan	-66 467	0
Årets avskrivning	-66 466	-66 467
	531 726	598 192
Bokfört värde, byggnad	248 603 288	248 979 898
Bokfört värde	248 603 288	248 979 898
Taxeringsvärde		
Byggnader	88 988 000	88 988 000
Mark	48 144 000	48 144 000
	137 132 000	137 132 000
Bostäder	133 770 000	133 770 000
Lokaler	3 362 000	3 362 000
	137 132 000	137 132 000
6 Maskiner		
Ingående anskaffningsvärde maskiner	803 251	103 150
Årets anskaffningsvärde	9 704	700 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 054	-10 315
Årets avskrivningar (10 %)	-94 680	-92 739
Utgående planenligt restvärde	615 221	700 197
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	71 048	16 774
Årets anskaffningar	0	54 274
Ingående avskrivningar	-14 337	-3 355
Årets avskrivningar (20%)	-10 982	-10 982
Utgående planenligt restvärde	45 729	56 711
Utg. planenligt restvärde maskiner och inventarier	660 950	756 908

N
WA
Hh.
M

Noter	2006-12-31	2005-12-31
7 Övriga kortfristiga fordringar		
Avr förvaltningen PG-Hyror	3 402	0
Momsfordran	3 194	4 023
Skattekonto	0	346 264
Övriga kortfristiga fordringar	875	0
	7 471	350 287
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	54 329	53 000
Övr förutbet utg o uppl inkomst	249 945	188 827
	304 274	241 827
9 Kortfristiga placeringar		
	Värde/kurs	
Aktier/fonder	Kurs	
Nordea	38888,5472 133,1503	5 000 000
		5 000 000
10 Kassa och bank		
Kassa	4 971	5 855
Plusgiro	30	30
Nordea Bank	443 572	661 355
Fasto AB	690 103	394 988
	1 138 676	1 062 228
11 Förändringar av eget kapital		

	BUNDET EGET KAPITAL			ISAMLAD FÖRLUST	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underh.	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	153 577 827	3 437 650	411 396	-425 865	-333 776
Enl stämmobeslut			411 396	-745 172	333 776
Årets resultat 2006					-612 220
Belopp vid årets utgång	153 577 827	3 437 650	822 792	-1 171 037	-612 220

N
WA
HLL
10

Noter	2006-12-31				2005-12-31	
12	Skulder till kreditinstitut					
Långgivare	Villkors- ändring	Ränta i %	Andel i %	Skuldbelopp år 2006	Skuldbelopp år 2005	Amort
Nordea Hypotek	Rörlig	3,028		21 250 000	21 250 000	
Nordea Hypotek	Rörlig	3,028		21 250 000	21 250 000	
Nordea Hypotek	2007-04-18	3,940		21 250 000	21 250 000	
Nordea Hypotek	2009-04-15	4,670		21 250 000	21 250 000	
Nordea Hypotek	Rörlig	3,028		12 600 000	12 600 000	
Summa lån				97 600 000	97 600 000	
Kortfristig del av reverslånen (amortering 2007)				0	0	
				97 600 000	97 600 000	

13 Skatteskulder		
Skatteskuld 2004	0	343 450
Årets skatteskuld	801 452	696 980
	801 452	1 040 430

14 Övriga skulder		
Avg/hyror	0	12 256
	0	12 256

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Uppl soc.avg	13 184	12 870
Förskottbet hyror o avg	620 412	645 246
Arvodesskuld revision	10 000	10 000
Övr uppl kostn och förutbet int	41 200	122 304
	684 796	790 420

STOCKHOLM 2007-05-15

Tomas Gardelin

Katarina Boij

Warren Ackman

Jan Vikström

Hardy Holmberg

Mats Molander

Gunilla Donnermo

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-05-21.

Peter Neveling

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen
Org. nr 716421-3527

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen för räkenskapsåret 2006-01-01 -- 2006-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelsen på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2007-05-21


Peter Neveling
Auktoriserad revisor