

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Sjöfararen**

716421-3527

Räkenskapsåret

**2008-01-01 - 2008-12-31**

4/1  
10/1  
11/1  
12/1  
13/1  
14/1  
15/1  
16/1  
17/1  
18/1  
19/1  
20/1  
21/1  
22/1  
23/1  
24/1  
25/1  
26/1  
27/1  
28/1  
29/1  
30/1  
31/1

Intäkterna från medlemsavgifterna uppgick till 8 045 462 kr och intäkterna från hyresgästerna blev 1 923 425kr. Tillsammans med övriga intäkter så blev det totalt 9 968 887 kr i intäkter under 2008

## Ombyggnad och underhållsplan

### Årets underhåll

Nya värmepumpar har installerats i undercentralerna - 3 st

Ny entreprenör för trapphusstädningen utsågs

Avtalet med Fastighetsägarna avs. fastighetsskötsel omförhandlades och därmed kunde den månatliga kostnaden reduceras. Detsamma gällde R A Trädgård och några mindre leverantörer

Det påbörjades ett våtrumsprojekt då det hade visat sig att ett antal lägenheter hade höga fukthalter i sina badrum. Totalt var det ett 70 tal lägenheter som drabbats.

### Framtida utveckling

Styrelsen planerar att fortsätta underhåll och reparationer enligt planerna. Det finns en underhållsplan framtagna av ÅF (Ångpanneföreningen) som sträcker sig 25 år framåt och som ska försökas följas. Det kan dock ske saker utanför vår kontroll, t ex. våtrumsprojektet som drastiskt kan ändra prioritetsordningen.

Det planeras fortsatt för en allmän förbättring av samtliga gårdar.

Styrelsen beslutade att under verksamhetsåret höja avgifterna den 1 juli med 3%.

## Resultat och ställning

|                                       | 2008    | 2007    | 2006    |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning tkr                   | 9 969   | 9 886   | 9 746   |
| Rörelseresultat tkr                   | 3 512   | 2 773   | 1 824   |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -975    | - 805   | -1 214  |
| Balansomslutning tkr                  | 251 734 | 254 784 | 255 095 |

### 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.

## Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 048 258 |
| Årets resultat      | -1 077 435 |
|                     | <hr/>      |
|                     | -4 125 693 |

## Styrelsen föreslår följande disposition

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Överförs till fond för yttre underhåll | 411 396    |
| Balanseras i ny räkning                | -4 537 089 |
|                                        | <hr/>      |
|                                        | -4 125 693 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2008-12-31  | 2007-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          | 10  |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     | 155 291 767 | 153 577 827 |
| Insatser                                     |     | 5 723 710   | 3 437 650   |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 1 278 099   | 822 792     |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 162 293 576 | 157 838 269 |
| Fritt eget kapital                           |     | -3 048 258  | -1 783 257  |
| Balanserat resultat                          |     | -1 077 435  | -809 695    |
| Årets resultat                               |     | -4 125 693  | -2 592 952  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 158 167 883 | 155 245 317 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 11  | 91 600 000  | 97 600 000  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 91 600 000  | 97 600 000  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     | 465 980     | 374 114     |
| Leverantörsskulder                           |     | 344 828     | 585 307     |
| Skatteskulder                                |     | 1 800       | 11 760      |
| Övriga skulder                               |     | 1 202 554   | 967 497     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 2 015 162   | 1 938 678   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 251 783 045 | 254 783 995 |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                                        |             |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Panter och säkerheter för egna skulder | 113 907 000 | 113 907 000 |
| Ställda säkerheter                     | 113 907 000 | 113 907 000 |
| <b>Summa</b>                           |             |             |

## Ansvarsförbindelser

|                     |      |      |
|---------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|---------------------|------|------|

*[Handwritten signatures and initials]*

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.

10

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 4 510 281        | 3 885 538        |
| <b>Summa</b>                       | <b>4 510 281</b> | <b>3 885 538</b> |

## Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| -Byggnad                  | 248 677 895 | 248 677 895 |
| -Staket                   | 664 659     | 664 659     |
| -Värmeanläggning          | 547 835     | 547 835     |
| -Bredband                 | 524 832     | 524 832     |
| -Styr o reglerutrustning  | 71 816      | 71 816      |
| -Pg.arbeten, undercentral | 541 129     | -           |
| -Pg.arbeten, badrum       | 496 472     | -           |
|                           | 251 524 638 | 250 487 037 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| -Vid årets början              | -2 126 461 | -1 481 536 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -664 818   | -644 924   |
|                                | -2 791 279 | -2 126 460 |

**Redovisat värde vid årets slut**

**248 733 359      248 360 577**

### Taxeringsvärde

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 103 187 000 | 103 187 000 |
| Mark      | 48 582 000  | 48 582 000  |
|           | 151 769 000 | 151 769 000 |

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 147 242 000 | 147 242 000 |
| Lokaler  | 4 527 000   | 4 527 000   |
|          | 151 769 000 | 151 769 000 |

## Not 6 Maskiner och inventarier

### Maskiner

Akkumulerade anskaffningsvärden:

|                   |         |         |
|-------------------|---------|---------|
| -Vid årets början | 833 500 | 812 955 |
| -Nyanskaffningar  | 10 288  | 20 545  |
|                   | 843 788 | 833 500 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

|                                |          |          |
|--------------------------------|----------|----------|
| -Vid årets början              | -296 523 | -197 734 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -100 847 | -98 789  |
|                                | -397 370 | -296 523 |

**Utg.planenligt restvärde maskiner**

**446 418      536 977**

### Inventarier

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 71 048 | 71 048 |
|                                 | 71 048 | 71 048 |

*Handwritten signatures and initials:*  
 G/H  
 C/m  
 Jm  
 TW  
 PC

## Not 10 Eget kapital

|                                    | Bundet eget kapital |                             |                                | Fritt eget kapital     |                   | Summa              |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
|                                    | Insatser            | Upp-<br>låtelse<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |                    |
| Belopp vid<br>årets ingång         | 153 577 827         | 3 437 650                   | 822 792                        | -1 783 257             | -809 695          | 155 245 318        |
| Upplåtelser av lgh                 | 1 713 940           | 2 286 060                   |                                |                        |                   |                    |
| Disposition enligt<br>stämmobeslut |                     |                             | 455 307                        | -1 265 001             | 809 695           |                    |
| Årets resultat                     |                     |                             |                                |                        | -1 077 435        | -1 077 435         |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>155 291 767</b>  | <b>5 723 710</b>            | <b>1 278 099</b>               | <b>-3 048 258</b>      | <b>-1 077 435</b> |                    |
|                                    |                     |                             | <b>162 293 576</b>             |                        | <b>-4 125 693</b> | <b>158 167 883</b> |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Långgivare     | Konvertering /<br>slutbetalning | Ränta  | Andel<br>% | Skuldbelopp<br>2008-12-31 | Amortering /<br>upplåning | Skuldbelopp<br>2007-12-31 |
|----------------|---------------------------------|--------|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nordea Hypotek | rörligt                         | 4,730% |            | 21 250 000                |                           | 21 250 000                |
| Nordea Hypotek | rörligt                         | 4,714% |            | 21 250 000                |                           | 21 250 000                |
| Nordea Hypotek |                                 | 4,714% |            | 21 250 000                |                           | 21 250 000                |
| Nordea Hypotek | 2009-04-15                      | 4,670% |            | 21 250 000                |                           | 21 250 000                |
| Nordea Hypotek | rörligt                         | 4,714% |            | 6 600 000                 | 6 000 000                 | 12 600 000                |
|                |                                 |        | -          | <b>91 600 000</b>         | <b>6 000 000</b>          | <b>97 600 000</b>         |

SW 3/11  
UA  
10  
11/11  
11/11

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen  
Org. nr 716421-3527

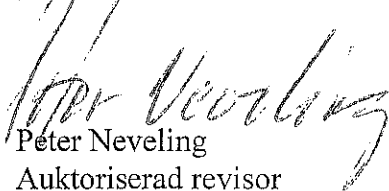
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen för räkenskapsåret 2008-01-01 -- 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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 någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot 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 ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-05-09

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor