

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

716421-3527

Räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	10 295 779	9 968 887
		10 295 779	9 968 887
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-6 236 070	-5 776 444
Underhåll		-14 000	-
Avskrivningar		-856 157	-776 648
Rörelseresultat		3 189 552	3 415 795
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från kortfristiga placeringar		21 808	15 288
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	935	8 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 303 890	-4 510 281
Resultat efter finansiella poster		908 405	-1 071 043
Resultat före skatt		908 405	-1 071 043
Aktuell skatt		-5 808	-6 392
Årets resultat		902 597	-1 077 435

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	249 632 818	248 733 359
Maskiner och inventarier	6	373 426	470 183
		250 006 244	249 203 542
Summa anläggningstillgångar		250 006 244	249 203 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 681
Övriga fordringar		19 968	53 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	304 122	254 989
		324 090	314 299
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	200 521	1 798 713
<i>Kassa och bank</i>	9	4 964 033	466 491
Summa omsättningstillgångar		5 488 644	2 579 503
SUMMA TILLGÅNGAR		255 494 888	251 783 045

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		156 047 659	155 291 767
Upplåtelseavgifter		6 877 818	5 723 710
Fond för yttre underhåll		1 689 495	1 278 099
		<u>164 614 972</u>	<u>162 293 576</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 537 089	-3 048 258
Årets resultat		902 597	-1 077 435
		<u>-3 634 492</u>	<u>-4 125 693</u>
Summa eget kapital		<u>160 980 480</u>	<u>158 167 883</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	92 100 000	91 600 000
		<u>92 100 000</u>	<u>91 600 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		586 536	465 980
Skatteskulder		286 838	344 828
Övriga skulder		9 371	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 531 663	1 202 554
		<u>2 414 408</u>	<u>2 015 162</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>255 494 888</u>	<u>251 783 045</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		113 907 000	113 907 000
Summa		113 907 000	113 907 000

Ansvarsförbindelser

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

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1,25
-Maskiner	10,00
-Inventarier	20,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- 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

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning.

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	8 381 275	8 045 462
Hyror	1 903 764	1 923 425
Övriga intäkter (överl.avg)	10 740	-
Summa	10 295 779	9 968 887

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	1 122 274	797 469
Planerat underhåll	29 572	
Reparationer	615 285	373 097
El	624 466	703 731
Uppvärmning	1 421 057	1 276 679
Vatten	234 536	302 195
Sophämtning	174 292	213 499
Försäkringspremier	124 481	116 197
Fastighetsskatt	267 870	255 270
Tomträttsavgäld	723 896	659 380
Övriga fastighetskostnader	143 729	188 325
Kabel TV	371 766	443 794
Styrelsearvoden	101 200	41 600
Sociala avgifter	32 378	10 641
Revisionsarvoden	21 213	13 668
Förvaltningsarvode	167 157	160 195
Övr externa tjänster	60 898	58 078
Övriga driftskostnader	-	162 626
Summa	6 236 070	5 776 444

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	935	7 541
Ränteintäkter skattefria	-	614
Summa	935	8 155

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	2 303 890	4 510 281
Summa	2 303 890	4 510 281

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	526 813	524 832
-Styr o reglerutrustning	71 816	71 816
-Pg.arbeten, undercentral	541 129	541 129
-Stambyte	2 134 512	496 472
	<u>253 164 659</u>	<u>251 524 638</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 791 279	-2 126 461
-Årets avskrivning enligt plan	-740 562	-664 818
	<u>-3 531 841</u>	<u>-2 791 279</u>

Redovisat värde vid årets slut

249 632 818 248 733 359

Taxeringsvärde

Byggnader	103 187 000	103 187 000
Mark	48 582 000	48 582 000
	<u>151 769 000</u>	<u>151 769 000</u>

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	843 788	833 500
-Nyanskaffningar	18 837	10 288
	<u>862 625</u>	<u>843 788</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-397 370	-296 523
-Årets avskrivning enligt plan	-104 612	-100 847
	<u>-501 982</u>	<u>-397 370</u>

Utg.planenligt restvärde maskiner

360 643 446 418

Inventarier

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-47 283	-36 301
-Årets avskrivning enligt plan	-10 982	-10 982

Utg.planenligt restvärde inventarier

12 783 23 765

Utg.planenligt restvärde maskiner och inventarier

373 426 470 183

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009	2008
Förutbetald fastighetsförsäkring	64 817	59 664
Tomträttsavgäld	196 675	148 210
ComHem	32 275	32 276
Övrigt	10 355	14 839
	304 122	254 989

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest andelar 4 473,8814	200 521	214 887
Marknadsvärde 214 887,04		
	200 521	214 887

Not 9 Kassa och bank

Kassa	-	3
Bank	2 498 846	284 571
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	2 465 187	181 917
	4 964 033	466 491

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	155 291 767	5 723 710	1 278 099	-3 048 258	-1 077 435	158 167 883
Upplåtelser av lgh	755 892	1 154 108				
Disposition enligt stämmobeslut			411 396	-1 488 831	1 077 435	
Årets resultat					902 597	902 597
Belopp vid årets utgång	156 047 659	6 877 818	1 689 495	-4 537 089	902 597	
			164 614 972		-3 634 492	160 980 480

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Andel %</i>	<i>Skuldbelopp 2009-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2008-12-31</i>
Nordea Hypotek	rörligt	0,606%		21 250 000		21 250 000
Nordea Hypotek	rörligt	1,556%		21 250 000		21 250 000
Nordea Hypotek	rörligt	1,556%		21 250 000		21 250 000
Nordea Hypotek	rörligt	2,780%		21 250 000		21 250 000
Nordea Hypotek	rörligt	1,556%		7 100 000		6 600 000
			-	92 100 000	-	91 600 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	2008
Förutbetalda hyror och avgifter	950 757	898 289
Sociala avgifter	12 145	-
Styrelsearvode	36 800	-
Revisionsarvode	16 303	10 000
Telia	-	1 740
El	64 268	58 311
Fjärrvärme	176 135	169 114
Renhållning	8 340	11 806
Reparationer	-	6 389
Vatten	5 371	44 704
Skötsel	211 182	-
Övrigt	50 362	2 201
	1 531 663	1 202 554

Underskrifter

Stockholm 2010-

Jan Vikström

Mattias Karlsson

Peter Mathsson

Minna Nyman

Ingela Pontvik

Johan Wallin

Jonas Askwall