

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2003-04-28 - 2003-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003-04-28 - 2003-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Ordinarie	Mikael Prinzell Andreas Björkman Björn Hallgren Björn Schumacher Holger Staberg	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Anette Schumacher
-------------	-------------------

Revisorer

Ordinarie	Jan Ekeman	Revidera AB
-----------	------------	-------------

Valberedning

Camilla Sand Charlotte Dahlin	Sammanställande
----------------------------------	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2003-09-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sjömannen 7 bebyggdes 1938 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 23 lägenheter och 10 lokaler, varav 3 lägenheter och alla lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns ett garage vilket är uthyrt till Tvätt i Stockholm AB.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Total bostadsyta: 1836 kvm Total lokalyta: 1 495 kvm

✓

Renoveringar

I maj 2003 konstaterades en akut vattenskada som kunde lokaliseras till badrummet i lägenhet 0124. Vattenläckan var så pass omfattande att intilliggande lägenhet på Riddargatan på samma våningsplan erhöll vattenskador. För att kunna åtgärda vattenskadan var man tvungen att bila upp badrumsgolvet samt avfukta intilliggande lägenhet.

I detta läge bestämde sig styrelsen för att påbörja stambytet snarast möjligt för att på detta sätt hålla kostnaderna nere. Stambytet inleddes i augusti 2003 med att åtgärda den akuta vattenskadan.

Samtidigt med stambytet genomförs ett antal elarbeten, varvid elstigarna från källaren upp till respektive lägenhet byts ut samt säkringsskåp i lägenheterna.

För närvarande har två av fem planerade etapper genomförts. Stambytet beräknas vara klart under juni månad 2004. I samband med stambytet förbereds även inkoppling av bredband (tomrör).

Tvättstugan med tillhörande toalett har helrenoverats med nytt klinkergolv samt målade väggar och tak mm. Vattenledningar och avloppsrör ovan golvnivå har bytts ut samt ny ljusarmatur är uppsatt i taket. Ingången till tvättstugan har flyttats ut en meter och ligger nu i nivå med källargången.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har två stycken överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätt i andra hand krävs styrelsens samtycke. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens samtycke upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Det gångna året har präglats av ett intensivt styrelsearbete och hög arbetsbelastning.

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden under året varav 7 fr o m tillträdesdagen.

Styrelsen har under det gångna året givit ut 20 stycken informationsblad i syfte att kontinuerligt informera om pågående aktiviteter i föreningen

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Ecurow AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

4

Ekonomi

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som oäkta och deklarerar som ett oäkta bostadsföretag.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. För att avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärdena menas det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 95 % av bruksvärdeshyran upp. Om huset har värdeår 1941 eller tidigare, görs justering till 90 % av bruksvärdeshyran.

Med hjälp av dessa hyresvärden fördelar man sedan taxeringsvärdet på kvalificerad respektive okvalificerad användning. Den kvalificerade användningen måste då uppgå till minst 60 % för att föreningen skall klassificeras som äkta. Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer samt garage som upplåts av föreningen till sådana personer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 514 kvm lokalytor.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	59 436
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	100 890
i ny räkning överföres	-41 454
	59 436

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1938.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med full skatt 0,5 %.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

[Handwritten mark]

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har tecknat följande avtal under verksamhetsåret:

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| · | Avtal avseende ekonomisk, teknisk förvaltning | ISS Eeuro |
| | samt fastighetsskötsel | |
| · | Hisservice | Magnussons Hiss AB |
| · | Avtal återkommande hissbesiktning | Det Norske Veritas Inspection AB |
| · | Fastighetsförsäkring | Brandkontoret |
| · | Kabel-TV | UPC |
| · | Avfallshantering (hushållssopor) | Renhållningsförvaltningen |
| · | Fjärrvärme | Fortum |
| · | Vatten | Stockholm Vatten |
| · | El | Birka Energi |
| · | Snöröjning | Norrorts Plåt |

Under året har omförhandlingar och förlängning av befintliga lokalhyreskontrakt genomförts.

Nordisk Galleriets verksamhet avvecklades under året och lokalhyresgästen ombesörjde för att ny hyresgäst övertog gällande kontrakt (Jesper Ekberg AB).

I samband med stambytet uppstod det en tvist mellan föreningen och en av våra kontorshyresgäster avseende bland annat tillträde till lokalen. Denna tvist är inte löst utan kommer att fortgå under 2004.

Verksamhet under kommande år

Under det kommande året avslutas stamreoveringen under juni månad 2004 varav vissa efterarbeten beräknas fortgå under juli månad.

Piskbalkongernas avrinning kommer att ses över med eventuell efterföljande relining.

Ommålning om källarväggarna kommer att genomföras efter avslutat stambyte.

Ventilationsjustering kommer att genomföras under våren 2004.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan tillträdet den 28 april 2003.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2003 = 965:-). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2003=386:-) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 50 vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2003-04-28	
		-2003-12-31	-
Föreningens intäkter	1	1 773 870	
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-73 991	
Driftskostnader	3	-797 436	
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-21 880	
Avskrivningar	5	-22 413	
Resultat före finansiella poster		858 150	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 044	
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-806 758	
Resultat efter finansiella poster		59 436	
Årets resultat		59 436	

Balansräkning

Not

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

8

39 123 662

Mark

23 957 700

Pågående om- och tillbyggnader

2 042 155

65 123 517

Summa anläggningstillgångar

65 123 517

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar

248 363

Övriga fordringar

9

12 731

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

4 234

Avräkningskonto Ecuro Ekonomiförvaltning

1 268 649

1 533 977

Summa omsättningstillgångar

1 533 977

Summa tillgångar

66 657 494

Eget kapital och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser

32 562 092

Upplåtelseavgifter

12

12 731

Summa bundet eget kapital

32 574 823

Fritt eget kapital

Årets resultat

59 436

Summa eget kapital

32 634 259

Långfristiga skulder

Fastighetslån och checkräkningskredit

13

31 945 971

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

146 354

Skatteskulder

250 827

Övriga skulder

14

23 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 657 029

Summa kortfristiga skulder

2 077 264

Summa eget kapital och skulder

66 657 494

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

61 875 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs enligt en progressiv avskrivningsplan på 80 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

2003-12-31

1 Föreningens intäkter

Hysesintäkter	540
Hysesintäkter bostäder	112 429
Hysesintäkter lokaler	1 172 667
Hysesintäkter garage	1 800
Årsavgifter bostäder	354 617
Årsavgifter Flerbostadshus	25 500
Uppvärmning	7 288
Övriga ersättningar/intäkter	5 582
Fakt fastighetsskatt	93 447
	1 773 870

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	11 031
Rep lokaler hyreslgh	3 286
Rep tvättutrustning	856
Rep soprum	1 080
Rep ventilation	8 554
Rep va/sanitet	15 683
Rep värme	23 056
Rep hissar	10 444
	73 990

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	9 927
Sotning	9 049
Yttre renhållning och snöröjning	41 818
Fastighetsel	15 096
Uppvärmning	213 004
Vatten	50 276
Sophämtning	3 388
Fastighetsförsäkringar	30 111
Kabel-TV	3 822
Fastighetsskatt	250 827
Övriga driftskostnader	11 499
Arvode tekn förvaltn	158 620
	797 437

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	7 673
Förvaltningsarvode	1 706
Övriga externa tjänster	12 500
	21 879

5 Avskrivningar

Byggnad år 1/80	22 413
-----------------	--------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt en progressiv avbetalningsplan.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	8 044
---------------	-------

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	796 124
Övr räntek k skulder	10 634
	806 758

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	39 146 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	39 146 075

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-22 413
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 413

Utgående bokfört värde	39 123 662
-------------------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	29 852 000
Taxeringsvärden mark	19 644 000
	49 496 000

9 Övriga fordringar

Övr kortfrist fordr 12 731

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie 4 234

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Årets resultat
Ökning av insatskapital	31 798 224		
Försäljning av lgh 133	763 868	12 731	
Årets resultat			59 436
Belopp vid årets utgång	32 562 092	12 731	59 436

12 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 133 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 12 731 kronor.

13 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 3,434% - rörligt	10 000 000
Spintab - 4,13% - 2006-06-14	10 000 000
Spintab - 3,81% - 2004-05-12	10 000 000
Checkräkningskredit	1 945 971
	31 945 971

14 Övriga skulder

Moms 23 054

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	197 259
Förutbetalda hyror och avgifter	381 453
Upplupen uppvärmning	44 221
Upplupna reparationer/underhåll	1 035 942
Upplupna övriga kostnader	37 691
Förutbetald moms	-39 538
	1 657 028

Stockholm den 9 juni 2004


Mikael Prinzell

Andreas Björkman


Holger Staberg


Björn Hallgren

Björn Schumacher

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 juni 2004


Jan Ekeman
Auktoriserad revisor

35804594442

Brf Sjömannen 7
769605-4811

10(10)

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	197 259
Förutbetalda hyror och avgifter	381 453
Upplupen uppvärmning	44 221
Upplupna reparationer/underhåll	1 035 942
Upplupna övriga kostnader	37 691
Förutbetald moms	-39 538
	1 657 028

Stockholm den

Mikael Prinzell


Andreas Björkman

Björn Hallgren

Björn Schumacher

Holger Staberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Jan Ekerman
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjömannen 7

Org.nr 769605-4811

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2003-04-28 - 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Täby den 9 juni 2004

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor