

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2005 *W*

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-06-15 bestått av:

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

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

Revisorer

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

Valberedning

Charlotte Dahlin Camilla Sand	Sammankallande
----------------------------------	----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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, 2 kontor och 8 lokaler (en lokal utgörs av ett garage, vilket är uthyrt till Tvätt i Stockholm AB) samt 2 förråd/lager.

2 lägenheter och samtliga kontor/lokaler/förråd/lager är hyresrätter.

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: 1 836 kvm Total lokalyta: 1 495 kvm (1 514 inkl förråd/lager)

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	133	2007-12-31
Kontor	325	Outhyrd
Butikslokal	249	2008-12-31
Butikslokal	247	2008-09-30
Butikslokal	190+15+240	2010-12-31
Butikslokal	27	2006-12-31
Butikslokal	16+53	2008-09-30
Förråd/lager	0	2006-09-30
Förråd/lager	19	2010-12-31

Renoveringar

Under 2005 har en fortsatt översyn av ventilationssystemet skett, varvid bland annat nya fläktar har införskaffats och fortsatt rensning av ventilationskanaler.

Under hösten har den outhyrda lokalen delats upp i två av varandra oberoende lokaler. Den ena lokalen (ca 143 kvm) har ingång från Sibyllegatan medan den andra (ca 187 kvm) har ingång från Riddargatan.

Den mindre lokalen har försetts med luftkonditionering och en dusch samt renoverats varvid väggar, golv, pentry, persienner mm har åtgärdats.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har en överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. Utöver grundförsäkringen ingår bland annat styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, förvaltningsförsäkring och förmögenhetsbrottsförsäkring.



Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

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 behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 356 740
årets resultat	- 320 965
	- 677 705

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	148 800
nyttjande av yttre reparationsfond	- 148 800
i ny räkning överföres	- 677 705
	- 677 705

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

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1938.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt (0,5 %).

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



Verksamhet under året som gått

Den tvist som föreningen har med en av våra före detta kontorshyresgäster har inte lösts. Tvisten kommer att fortgå under 2006 där parterna är kallade till huvudförhandling i Tingsrätten i september. I denna tvist ligger en fordran från föreningens sida på ca 430 000 kr avseende obetalda hyror.

Den outhyrda lokalen har delats upp i två mindre lokaler för att underlätta uthyrningen.

Några öppna spisar har tätats på respektive bostadsrättsinnehavares egen bekostnad varvid dessa har erhållit eldningstillstånd.

Föreningen har sagt upp avtalet avseende såväl ekonomisk som teknisk förvaltning varvid ny förvaltare har tillträtt från årsskiftet 2005/2006.

Utredningen avseende 3D-ombildning har varit vilande i avvaktan på bland annat yttrande från Skatteverket.

Verksamhet under kommande år

Fortsatta arbeten med att förbättra ventilationen i bland annat källare och tvättstuga har planerats in.

Piskbalkongen på Sibyllegatan kommer att täckas in med enkelt plåttak (skulle ha varit genomfört under 2005).

Beroende på Skatteverkets svar avseende föreningens replik på deras yttrande fortsätter utredningen avseende 3D-ombildning.

Från och med 2006-01-01 ombesörjs teknisk och ekonomisk förvaltning av Trönberg & CO.

Från och med 2006-01-01 ombesörjs fastighetsskötsel av ISS Facility Services AB.

Nyckeltal

Soliditet ca 47 %

Likviditet ca 90 %

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 985:- (2004 = 983:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 394:- (2004=393:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.



Resultaträkning	Not	2005-01-01	2004-01-01
		-2005-12-31	-2004-12-31
Föreningens intäkter	1	2 484 516	2 613 897
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-124 225	-106 709
Driftskostnader	3	-1 117 980	-1 186 872
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-208 031	-277 696
Personalkostnader	5	1 500	-4 995
Avskrivningar	6	-32 335	-23 757
Resultat före finansiella poster		1 003 445	1 013 868
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 698	3 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 326 108	-1 285 242
Resultat efter finansiella poster		-320 965	-267 377
Årets resultat		-320 965	-267 377

✓



Balansräkning

Not

2005-12-31

2004-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	45 937 455	39 099 905
Mark		23 957 700	23 957 700
Pågående om- och tillbyggnader		250 000	5 214 853
Maskiner och inventarier	10	5 468	0
		70 150 623	68 272 458

Summa anläggningstillgångar

70 150 623

68 272 458

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		433 699	437 448
Kundfordringar		7 354	11 719
Övriga fordringar	11	11 952	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 070	48 197
		467 075	497 364

Kassa och bank

Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB

276 182

1 531 839

Summa omsättningstillgångar

743 257

2 029 203

Summa tillgångar

70 893 880

70 301 661

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2005-12-31

2004-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser

34 036 535

34 036 535

Upplåtelseavgifter

56 964

56 964

Yttre reparationsfond

148 800

100 890

Summa bundet eget kapital

34 242 299

34 194 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-356 740

-41 454

Årets resultat

-320 965

-267 377

Summa fritt eget kapital

-677 705

-308 831

Summa eget kapital

33 564 594

33 885 558

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

36 499 773

35 533 556

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

121 429

155 766

Skatteskulder

0

248 200

Övriga skulder

15

27 917

27 469

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

680 167

451 112

Summa kortfristiga skulder

829 513

882 547

Summa eget kapital och skulder

70 893 880

70 301 661

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

38 800 000

61 875 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningen.

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 och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

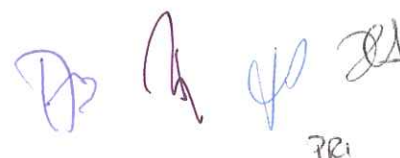
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2005-12-31	2004-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	63 528	86 512
Hysesintäkter lokaler	1 651 208	1 781 877
Årsavgifter bostäder	572 132	541 163
Uppvärmning	4 832	14 576
Övriga ersättningar/intäkter	903	686
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 711	5 890
Fakt fastighetsskatt	186 202	183 193
	2 484 516	2 613 897



2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	83 395	25 156
Rep lokaler hyreslgh	523	5 006
Rep gemens utrymmen	2 012	11 170
Rep tvättutrustning	0	775
Rep lås och larm	12 192	5 446
Rep soprum	1 530	2 352
Rep ventilation	3 712	0
Rep va/sanitet	3 257	503
Rep värme	0	10 288
Rep hissar	17 604	23 620
Underh undercentral	0	22 393
	124 225	106 709

3 Driftskostnader

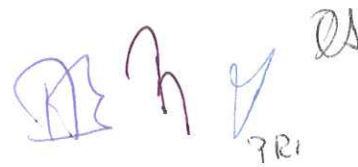
Fastighetsskötsel	10 760	13 246
Städning	36 165	44 220
Sotning	0	2 508
Snöröjning	41 643	11 502
Sophämtning hushåll	25 552	19 360
Grovsopor	9 842	9 466
Fastighetsel	50 203	117 477
Uppvärmning	446 846	418 780
Vatten	70 952	72 832
Fastighetsförsäkringar	38 860	29 931
Självrisk/rep. försäkringsskador	-98 065	0
Kabel-TV	5 702	5 282
Fastighetsskatt	318 581	366 533
Underhållskostnader	16 088	4 881
Förvaltningsarvode	140 220	70 854
Hissbesiktning	4 631	0
	1 117 980	1 186 872

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Administration och kontor	23 208	25 213
Revisionsarvode	11 375	25 000
Webben, ISS Ekonomiförvaltning	2 099	2 252
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	4 623	6 422
Adv/rättegångskostn	67 252	168 601
Konsultarvode	87 416	50 208
Annonser	12 058	0
	208 031	277 696

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	0	4 995
Sociala avgifter	-1 500	0
	-1 500	4 995



6 Avskrivningar

Byggnad år 3/80	29 601	23 757
Inventarier/verktyg år 1/3	2 734	0
	32 335	23 757

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt en progressiv avbetalningsplan. Kostnaden för stambytet har aktiverats tillsammans med byggnadens anskaffningsvärde.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 698	3 997
---------------	-------	-------

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 161 247	1 164 964
Räntekostn byggnkreditiv	162 064	120 278
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	2 797	0
	1 326 108	1 285 242

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	39 146 075	39 146 075
Nyanskaffningar, stambyte	6 725 161	0
Nyanskaffningar, ventilation	141 990	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	46 013 226	39 146 075

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-46 170	-22 413
Årets avskrivningar enligt plan	-29 601	-23 757
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-75 771	-46 170

Utgående bokfört värde	45 937 455	39 099 905
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	49 600 000	49 600 000

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning	8 202	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	8 202	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-2 734	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 734	0

Utgående bokfört värde	5 468	0
-------------------------------	--------------	----------

11 Övriga fordringar

Skattefordran	11 952	0
---------------	--------	---

Handwritten notes and signatures:
N
h
P
724
28

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	12 614	12 123
Förutbetald kabel-tv	1 456	1 426
Övriga interimfordringar	0	34 648
	14 070	48 197

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 036 535	56 964	100 890	-41 454	-267 377
Disposition av föregående års resultat			47 910	-315 287	267 377
Årets resultat					-320 965
Belopp vid årets utgång	34 036 535	56 964	148 800	-356 741	-320 965

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 2,176% - rörligt	10 000 000	10 000 000
Spintab - 4,13% - 2006-06-14	10 000 000	10 000 000
Spintab - 5,04% - 2010-02-23	10 000 000	10 000 000
Checkräkningskredit	6 499 773	5 533 556
	36 499 773	35 533 556

Beviljad checkräkningskredit 8.800.000 kr

15 Övriga skulder

Källskatt	0	1 500
Moms	27 917	25 969
	27 917	27 469

DS R P R
RE

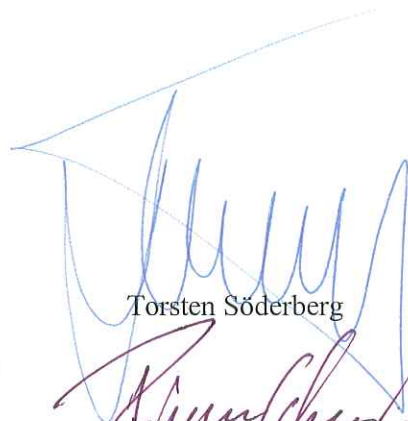
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	190 525	202 463
Förutbetalda hyror och avgifter	279 974	215 801
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
Upplupna va-avgifter	0	1 996
Upplupen uppvärmning	60 187	48 358
Upplupna elavgifter	12 434	0
Upplupen renhållning	25 503	0
Upplupna reparationer/underhåll	9 000	353
Upplupna övriga kostnader	110 514	3 858
Förutbetald moms	-20 472	-34 218
	680 165	451 111

Stockholm den 8 maj 2006



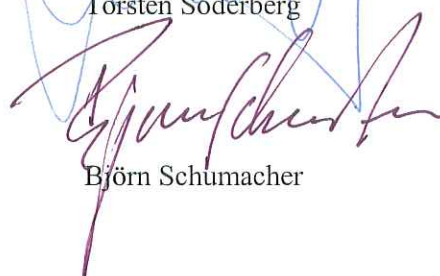
Mikael Prinzell



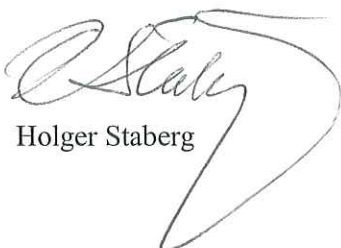
Torsten Söderberg



Andreas Björkman



Björn Schumacher



Holger Staberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 maj 2006.



Jan Ekeman

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 2005. 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 de 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 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 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.

2006-05-16

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor