

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31



Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Handwritten signature

Handwritten initials: P, PR, and a stylized signature

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-06-18 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell	Ordf.
	Niklas Borg	
	Holger Staberg	
	Torsten Söderberg	

Suppleant	Markus Sjövall
-----------	----------------

Revisorer

Ordinarie	Jan Ekeman	Revidea AB
-----------	------------	------------

Valberedning

Richard Helleberg	Sammanställande
Andreas Brunlöf	

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, 3 kontor och 8 lokaler (en lokal utgörs av ett garage) 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: 1836 kvm. Total lokalyta: 1 502 kvm (1521 inkl förråd/lager)

DS
7/1

Förenings lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptider t.o.m.</i>	<i>Beskrivning</i>
Kontor	135	2010-12-31	Kontorsverksamhet
Kontor	143	2009-03-31	Kontorsverksamhet
Kontor	187	2009-09-30	Kontorsverksamhet
Butikslokal	249	2012-09-30	Frisörsalong
Butikslokal	247	2013-09-30	Väskaffär
Butikslokal	190+15+240	2010-12-31	Kemtvätt
Butikslokal	27	2009-12-31	Resebyrå
Butikslokal	69	2014-03-31	Café
Förråd/lager	0	Vakant	
Förråd/lager	19	2010-12-31	Kemtvätt

Renoveringar

Under 2008 har inga större renoveringar skett.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 (4) 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 9 (8) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Trönnberg & Co Förvaltnings AB.

Den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har t o m oktober månad utförts genom

Mårths & Repus Fastighetsförvaltnings försorg.

Fr o m november har teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel utförts i egen regi.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. Utöver grundförsäkringen ingår bland annat styrelseansvars-, rättskydds-, förvaltnings- och förmögenhetsbrottsförsäkring.

Ekonomi

Reservering och ianspråkstagande 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 är värdeår 1941 eller tidigare, görs justering till 90% av bruksvärdeshyran.

Fastigheten har åsatts värdeår 1938.

Handwritten signature

Handwritten initials and date
B 28
9/1

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 1 521 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med det lägsta av hel skatt 0.4% alt 1200kr/lgh. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler skattas med 1%.

Verksamhet under året som gått

Twisten med Finanskonsult Läppe AB

I februari 2008 drabbades frisörsalongen av en vattenskada varvid frågan uppkom avseende vems försäkring som gällde. Förenings försäkringsbolag åtog sig att reglera skadan och föreningen fick således stå för självrisk. Hyresgästen begärde sedan 100 % hyresreduktion under den tid skadan reparerades. Förenings försäkringsbolag beviljade hyresgästen 100 % hyresreduktion för den del som var skadad. Hyresgästen accepterade inte den beviljade hyresreduktionen, utan lät deponera del av hyran hos Länsstyrelsen.

Försäljning av råvindar

Den planerade försäljningen har ännu inte genomförts. Det avtal som upprättades var klart för undertecknade under hösten 2008, men i och med finanskrisen kom köparen aldrig till ett avslut.

Balkonger mot gården.

Under hösten lät föreningens medlemmar installera balkonger respektive franska balkonger mot innergården. Styrelsen bidrog med upphandling, framtagna av bygglovshandlingar m.m. Samtliga kostnader stod dock respektive bostadsrättsinnehavare för.

Tredimensionell fastighetsindelning (3D)

Skatterättsnämnden gav positivt besked avseende uttagsbeskattning varvid styrelsen valde att driva ärendet vidare till Lantmäteriet. Ritningsunderlag samt förslag på fördelningsnyckel mellan de två blivande föreningarna har lämnats in.

Lantmäteriet kommer att påbörja handläggning av ärendet tidigast under andra kvartalet 2009.

Lån

Styrelsen beslöt att reducera den tidigare checkkrediten från 2,8 miljoner kronor till 1 miljon kronor.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen har för avsikt att genomföra försäljningen av råvindarna under året.

Styrelsen avser att se över möjligheten att konvertera kontorslokalerna till bostadsrätter med hänsyn till att två av kontrakten sades upp vid/till årsskiftet.

Handwritten signature

Handwritten initials and signature

Styrelsen avser att fullfölja den tredimensionella fastighetsbildningen och räknar med att detta ska vara klart innan årsskiftet 2009/10.

Det planerade bytet av undervärmecentral som avsågs genomföras under 2-3 kvartalet 2008, planeras istället att genomföras under 2009.

I det fall vindsförsäljning samt försäljning av kontoren blir aktuellt under året kommer:

- samtliga lägenhetsdörrar att bytas ut till nya säkerhetsdörrar.
- nytt porttelefonsystem installeras
- nytt bokningssystem för tvättstugan installeras
- installation av fiberanslutning till lägenheterna.

Styrelsen kommer att se över det systematiska brandskyddsarbetet, dvs se över nödbelysning, utrymningsvägar, skyltningar m.m. i fastigheten.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Soliditet ca	48%	48%	48%	47%
Likviditet ca	128%	80%	30%	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 prisbasbeloppet 1 025 kr (1 010). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 410 kr (405) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:

Ingående balanserat resultat	-66 892
Årets resultat	305 961
Till yttre reparationsfond har överförts i enlighet med stadgarna.	-175 200
Återstår till föreningsstämmans förfogande	63 869
Behandlas så att i ny räkning överföres	63 869

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

Handwritten signature

Handwritten initials and signature

Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31
Föreningens intäkter	1	3 515 513	3 499 472
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-61 805	-101 222
Driftskostnader	3	-1 171 274	-1 218 871
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-96 179	-63 810
Personalkostnader	5	-76 009	-73 300
Avskrivningar	6	-45 461	-46 199
Resultat före finansiella poster		2 064 785	1 996 070
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 677	5 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 795 501	-1 535 934
Resultat efter finansiella poster		305 961	465 271
Årets resultat		305 961	465 271

DS B
PRI

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	45 837 564	45 872 819
Mark		23 957 700	23 957 700
Ny- till- och ombyggnad	10	479 676	489 882
Maskiner och inventarier	11	0	0
		70 274 940	70 320 401

Summa anläggningstillgångar

70 274 940

70 320 401

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		101 019	18 723
Övriga fordringar	12	64 394	35 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 165	15 573
		185 578	69 395

Kassa och bank

14

Swedbank		748 272	518 550
Summa omsättningstillgångar		933 850	587 945

Summa tillgångar

71 208 790

70 908 346

Q B
7er

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		34 036 535	34 036 535
Upplåtelseavgifter		56 964	56 964
Yttre reparationsfond		324 000	148 800
Summa bundet eget kapital		34 417 499	34 242 299
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-242 092	-532 163
Årets resultat		305 961	465 271
Summa fritt eget kapital		63 869	-66 892
 Summa eget kapital		 34 481 368	 34 175 407
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	36 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 572	18 815
Skatteskulder		5 212	20 485
Övriga skulder	17	198 346	58 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	500 292	634 809
Summa kortfristiga skulder		727 422	732 938
 Summa eget kapital och skulder		 71 208 790	 70 908 345
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		38 800 000	38 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

DS B
721

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 ianspråkstagande av medlen. Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	76 968	67 224
Hysesintäkter lokaler	2 598 130	2 496 802
Årsavgifter bostäder	572 832	572 832
Uppvärmning	4 824	4 824
Övriga ersättningar/intäkter	0	109 389
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 553	3 526
Utfakturerad fastighetsskatt	260 206	244 875
	3 515 513	3 499 472



2 Underhållskostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Löpande reparationer		667
Rep/underhåll lokaler och hyreslägenheter	48 219	0
Rep/underhåll gemensamhets utrymmen	0	8 311
Rep/underhåll tvättutrustning	8 968	0
Rep/underhåll el	-4 717	38 862
Löpande underhåll	9 335	44 282
Bygglovskostnader	0	9 100
	61 805	101 222

3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	31 532	34 398
Städning	36 855	33 670
Extra städ	1 046	3 322
Snöröjning	6 226	26 835
Sophämtning hushåll	31 955	24 455
Grovsopor	25 929	36 772
Fastighetsel	83 396	52 375
Uppvärmning	458 118	449 855
Vatten	69 342	59 520
Fastighetsförsäkring	43 840	41 589
Kabel-Tv	6 057	5 896
Fastighetsskatt	281 600	356 400
Förvaltningsarvode	75 872	73 940
Hissavtal och besiktning	12 119	18 220
Övriga driftskostnader	7 387	1 624
	1 171 274	1 218 871

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Administration och kontor	3 313	1 231
Revisionsarvode	11 375	11 375
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	2 500	1 750
Advokat/rättegångskostnader	50 000	1 875
Konsultarvode	662	26 284
Föreningskostnader	14 036	3 138
Övriga kostnader	14 293	18 157
	96 179	63 810

Y

ES P
PR

5 Personalkostnader	2008-12-31	2007-12-31
Styrelse- och mötesarvoden	57 400	56 420
Sociala avgifter	18 609	16 880
	76 009	73 300

6 Avskrivning		
Byggnad år 4/80	35 255	33 259
Ny-till. Ombyggnad 1/50	10 206	10 206
Inventarier/verktyg år 2/3	0	2 734
	45 461	46 199

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 Swedbank	33 456	0
Övriga finansiella intäkter	3 221	5 135
	36 677	5 135

8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	1 795 072	1 300 525
Räntekostnad byggnadskreditiv	0	234 925
Övriga finansiella kostnader	429	484
	1 795 501	1 535 934

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	46 013 226	46 013 226
Nyanskaffningar, stambyte	0	0
Nyanskaffningar, ventilation	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde (Netto)	46 013 226	46 013 226

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-140 407	-107 148
Årets avskrivningar enligt plan	-35 255	-33 259
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-175 662	-140 407

Utgående bokfört värde	45 837 564	45 872 819
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	26 800 000	26 800 000
Taxeringsvärden mark	31 600 000	31 600 000
	58 400 000	58 400 000

21 7
PRI

10 Ny- till- och ombyggnad	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	510 294	510 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan	510 294	510 294
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-20 412	-10 206
Årets avskrivningar enligt plan	-10 206	-10 206
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 618	-20 412
Utgående bokfört värde	479 676	489 882
11 Maskiner och inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	8 202	8 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan	8 202	8 202
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 202	-5 468
Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 734
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 202	-8 202
Utgående bokfört värde	0	0
12 Övriga fordringar		
Skattekonto	62 519	35 099
Övriga fordringar	1 875	0
	64 394	35 099
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremie, Brandkontoret	14 890	14 059
Kabel-TV, Comhem	1 574	1 514
Norrorts plåt	3 701	0
	20 165	15 573
14 Kassa och Bank		
Swedbank	748 272	518 550
	748 272	518 550

Beviljad checkräkningskredit 1.000.000 (2.800.000 kr)



15 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt eget kapital	bundet kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 036 535		56 964	148 800	-532 163	465 271
Disposition av föregående års resultat					465 271	-465 271
Avsättning Yttre fond				175 200	-175 200	
Nyttjande Yttre fond						
Årets resultat						305 961
Belopp vid årets utgång	34 036 535		56 964	324 000	-242 092	305 961

16 Fastighetslån

		2008-12-31	2007-12-31
Långgivare	- räntesats - ränteändring		
Swedbank hyp	Fn 3,35% (4,64%) 3 mån rörlig	11 000 000	10 000 000
Spintab	5,04% 2010-02-23	10 000 000	10 000 000
Spintab	4,86% 2011-12-20	5 000 000	5 000 000
Spintab	4,91% 2013-12-20	5 000 000	5 000 000
Spintab	4,23% 2013-12-20	0	6 000 000
Spintab	4,84% 2018-01-15	5 000 000	0
		36 000 000	36 000 000

17 Övriga skulder

Moms	110 138	55 650
Balkongfonden	84 155	0
Diverse övriga skulder	4 053	3 179
	198 346	58 829

RA PB
PR

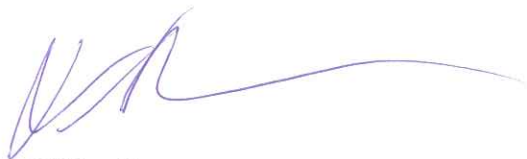
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Utgiftsräntor	140 125	199 810
Hyrer och avgifter	228 954	297 745
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Beräknat arvode för advokat	50 000	0
Va-avgifter	400	0
Uppvärmning	52 775	93 714
Elavgifter	6 991	8 257
Trafikkontoret	678	6 316
Reparationer/underhåll	0	7 379
Övriga kostnader	5 369	6 588
	500 292	634 809

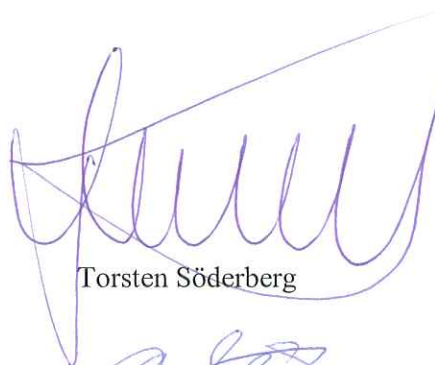
Stockholm den 3 juni 2009



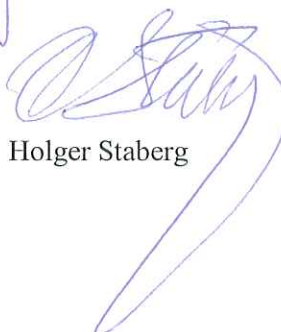
Mikael Prinzell



Niklas Borg



Torsten Söderberg



Holger Staberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den



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 2008. 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 årsredovisningslagens övriga delar.

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 10 juni 2009



Jan Ekeman
Auktoriserad revisor