

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31



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

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-06-18 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell Niklas Borg Holger Staberg Torsten Söderberg	Ordf.
-----------	---	-------

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

Revisorer

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

Valberedning

Richard Helleberg Andreas Brunlöf	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 27 lägenheter, 1 kontor och 6 lokaler (en lokal utgörs av garage) samt 2 förråd/lager.

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

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
3 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: 2 160 kvm. Total lokalyta: 1 172 kvm (1 191 inkl förråd/lager)

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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
Butikslokal	249	2012-09-30	Frisörsalong
Butikslokal	247	2013-09-30	Väskaffär
Butikslokal	190	2010-12-31	Kemtvätt
Butikslokal	27	2012-12-31	Butik
Butikslokal	69	2014-03-31	Café
Förråd/lager	19	2010-12-31	Kemtvätt
Förråd/lager	15	2010-12-31	Kemtvätt
Garage	240	2010-12-31	Kemtvätt

Renoveringar

Under 2009 har inga större renoveringar skett.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (2) 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 (9) protokollförda sammanträden.

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

Den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel utförs i egen regi.

Försäkring

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

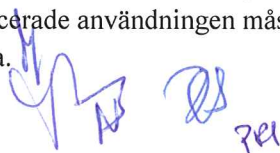
Ekonomi

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 är värdeår 1941 eller tidigare, görs justering till 90% av bruksvärdeshyran. Fastigheten har åsatts värdeår 1938.

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 1 191 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med det lägsta av hel skatt 0.4% alt 1 272kr/lgh. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler skattas med 1%.

Verksamhet under året som gått

Ett antal av de aktiviteter som hade planerats in under året kunde inte genomföras då försäljningen av kontorsplanet och vindarna inte blev klar förrän under Q4.

Tredimensionell fastighetsbildning (3D)

Året präglades av arbetet med att skilja butiksplanet från bostadsdelen genom att bilda fastigheten Sjömannen 8. Detta skedde genom en Lantmäteriförrättning vilket innebär att Brf Sjömannen 7 äger fastigheterna Sjömannen 7 och 8. Mellan dessa två fastigheter finns ett antal gemensamhetsanläggningar som bland annat reglerar driftskostnaderna fastigheterna emellan. I och med detta kan den tredimensionella fastighetsbildningen nu genomföras. Denna beräknas vara genomförd under Q1 2010.

Under året bildades Sjöeken Ekonomisk Förening som är tänkt att vara köpare av fastigheten Sjömannen 8.

Försäljning av råvindar och kontorsplan

Under hösten/vintern såldes såväl kontorsplanet som vindarna. Dessa kommer att konverteras till bostadsrättslägenheter under 2010-2011. I och med att ombyggnationen av kontorsplanet påbörjades i slutet av året har fyra lägenheter redan lagts in i årets årsredovisning under "Fastighet och lägenhetsfördelning".

Säkerhetsdörrar

I december lades en beställning på nya säkerhetsdörrar som kommer att installeras under Q1 2010.

Lägenhetsregister

Ett nytt lägenhetsregister har upprättats i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Energideklaration

Energideklaration genomfördes enligt Boverkets föreskrifter i slutet av 2008 och resultatet av denna sattes upp i början av året.

Extra föreningsstämmor

Styrelsen kallade till två extra föreningsstämmor där vi behandlade försäljning av kontorsplanen, ny ekonomisk plan, försäljning av Sjömannen 8 samt stadgeändringar.

Verksamhet under kommande år

Under året kommer ombyggnationen av kontorsplanet att fortgå. Så snart bygglov har beviljats för vindarna kommer även denna ombyggnation att påbörjas.

Handwritten signature and date:
29/12 08
761

Under Q2 beräknar styrelsen att försäljningen av Sjömannen 8 ska äga rum. I och med detta kommer Brf Sjömannen 7 att vara en äkta förening.

Följande investeringar är inplanerade under året

- byte till nya säkerhetsdörrar
- byte undervärmecentral
- upprättande av nya källarförråd
- byte till nytt porttelefonisystem
- installation av fibernät för datatrafik till lägenheterna

Föreningen kommer att lösa ett av föreningens lån om 10 000 000 kr under Q1 2010. Ytterligare lösen av lån kommer sannolikt att ske under året.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Soliditet ca	56%	48%	48%	48%	47%
Likviditet ca	708%	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 1 070 kr (1 025). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 430 kr (410) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Twisten med ägarna till frisörsalongen är löst genom en förlikning i Stockholms Tingsrätt i mars 2010. Denna innebär i korthet att föreningen avskriver sin fordran på det av ägarna deponerade beloppet (121 670 kr) samt att den kreditnota (21 826 kr) som föreningen lämnat ogiltigförklarades. Förlikningen kostnadsförs i bokföringen 2010. Utöver detta ska frisörsalongen återlämna kontorsytan på plan 1 senast den 30 maj 2010 varvid föreningen kommer att betala ett skadestånd för förtidig avflyttning. Syftet är att friställa ytan för konvertering till bostadsrättslägenhet.

Behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet:

Ingående balanserat resultat	63 869
Årets resultat	172 330
Till yttre reparationsfond har överförts i enlighet med stadgarna.	-175 200
Återstår till föreningsstämmans förfogande	60 999
Behandlas så att i ny räkning överföres	60 999

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Föreningens intäkter	1	3 238 209	3 515 513
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-58 696	-61 805
Driftskostnader	3	-1 210 568	-1 171 274
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-184 191	-96 179
Personalkostnader	5	-93 746	-76 009
Avskrivningar	6	-47 576	-45 461
Resultat före finansiella poster		1 643 432	2 064 785
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 408	36 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 472 510	-1 795 501
Resultat efter finansiella poster		172 330	305 961
Årets resultat		172 330	305 961

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PR" and "M".

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	45 800 194	45 837 564
Mark		23 957 700	23 957 700
Ny- till- och ombyggnad	10	469 470	479 676
		70 227 364	70 274 940

Summa anläggningstillgångar

70 227 364

70 274 940

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		155 758	101 019
Övriga fordringar	11	64 417	64 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 584	20 165
		237 759	185 578

Kassa och bank

13

Swedbank		15 872 665	748 272
Summa omsättningstillgångar		16 110 424	933 850

Summa tillgångar

86 337 788

71 208 790

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RA", "B", and "PR".

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Insatser

38 464 319

34 036 535

Upplåtelseavgifter

9 033 680

56 964

Yttre reparationsfond

499 200

324 000

Summa bundet eget kapital

47 997 199

34 417 499

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-111 331

-242 092

Årets resultat

172 330

305 961

Summa fritt eget kapital

60 999

63 869

Summa eget kapital

48 058 198

34 481 368

Långfristiga skulder

Fastighetslån

15

36 000 000

36 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

70 336

23 572

Skatteskulder

16 026

5 212

Övriga skulder

16

146 954

198 346

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

17

2 046 274

500 292

Summa kortfristiga skulder

2 279 590

727 422

Summa eget kapital och skulder

86 337 788

71 208 790

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

38 800 000

38 800 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 före förlikning med frisörsalongen.

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

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	80 154	76 968
Hysesintäkter lokaler	2 331 489	2 598 130
Årsavgifter bostäder	590 480	572 832
Uppvärmning	5 264	4 824
Övriga ersättningar/intäkter	638	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 360	2 553
Utfakturerad fastighetsskatt	227 824	260 206
	3 238 209	3 515 513

DS
PEI
YN
B

2 Underhållskostnader	2009-12-31	2008-12-31
Rep/underhåll lokaler och hyreslägenheter	16 492	48 219
Rep/underhåll gemensamhets utrymmen	16 508	0
Rep/underhåll tvättutrustning	0	8 968
Rep/underhåll el	1 258	-4 717
Löpande underhåll	12 582	9 335
Bygglovskostnader	11 856	0
	58 696	61 805

3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	0	31 532
Städning	38 709	36 855
Extra städ	0	1 046
Snöröjning	37 843	6 226
Sophämtning hushåll	34 873	31 955
Grovsopor	15 445	25 929
Fastighetsel	69 103	83 396
Uppvärmning	471 625	458 118
Vatten	67 196	69 342
Fastighetsförsäkring	46 882	43 840
Kabel-Tv	6 297	6 057
Fastighetsskatt	283 256	281 600
Förvaltningsarvode	78 828	75 872
Hissavtal och besiktning	11 476	12 119
Övriga driftskostnader	49 035	7 387
	1 210 568	1 171 274

4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Administration och kontor	0	3 313
Revisionsarvode	11 375	11 375
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	284	2 500
Advokat/rättegångskostnader	1 450	50 000
Konsultarvode	142 049	662
Föreningskostnader	16 874	14 036
Övriga kostnader	12 159	14 293
	184 191	96 179

5 Personalkostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	71 333	57 400
Sociala avgifter	22 413	18 609
	93 746	76 009

PR
UN
R

6 Avskrivning	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	37 370	35 255
Ny-till. Ombyggnad	10 206	10 206
	47 576	45 461

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	1 250	33 456
Övriga finansiella intäkter	158	3 221
	1 408	36 677

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 472 225	1 795 072
Övriga finansiella kostnader	285	429
	1 472 510	1 795 501

9 Byggnader

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-175 662	-140 407
Årets avskrivningar enligt plan	-37 370	-35 255
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-213 032	-175 662

Utgående bokfört värde	45 800 194	45 837 564
-------------------------------	-------------------	-------------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

10 Ny- till- och ombyggnad

2009-12-31

2008-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

510 294

510 294

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan

510 294

510 294

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-30 618

-20 412

Årets avskrivningar enligt plan

-10 206

-10 206

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-40 824

-30 618

Utgående bokfört värde

469 470

479 676

11 Övriga fordringar

Skattekonto

62 627

62 519

Övriga fordringar

1 790

1 875

64 417

64 394

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie, Brandkontoret

15 998

14 890

Kabel-TV, Comhem

1 586

1 574

Norrorts plåt

0

3 701

17 584

20 165

13 Kassa och Bank

Swedbank

15 872 665

748 272

15 872 665

748 272

Beviljad checkräkningskredit 1.000.000 (1.000.000 kr)

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 036 535	56 964	324 000	-242 092	305 961
Disposition av föregående års resultat				305 961	-305 961
Tillkommande försäljningar	4 427 784	8 976 716			
Avsättning Yttre fond			175 200	-175 200	
Nyttjande Yttre fond					
Årets resultat					172 330
Belopp vid årets utgång	38 464 319	9 033 680	499 200	-111 331	172 330

PR 13

15 Fastighetslån

Långgivare

- räntesats - ränteändring

		2009-12-31	2008-12-31
Swedbank hyp	Fn 1,35% (3,35%) 3 mån rörlig	11 000 000	11 000 000
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	4,84% 2018-01-15	5 000 000	5 000 000
		36 000 000	36 000 000

16 Övriga skulder

Moms	92 069	110 138
Balkongfonden	0	84 155
Diverse övriga skulder	54 885	4 053
	146 954	198 346

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Utgiftsräntor	129 155	140 125
Hyror och avgifter	274 951	228 954
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Beräknat arvode för advokat	0	50 000
Va-avgifter	1 500	400
Uppvärmning	62 773	52 775
Elavgifter	7 714	6 991
Trafikkontoret	0	678
Reparationer/underhåll	16 508	0
Förskott försäljning lägenheter	1 446 250	0
Övriga kostnader	92 423	5 369
	2 046 274	500 292

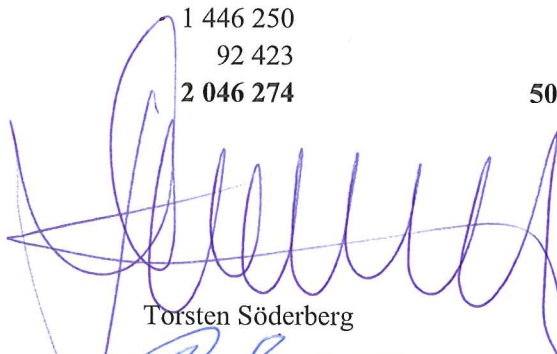
Stockholm den 3 juni 2010



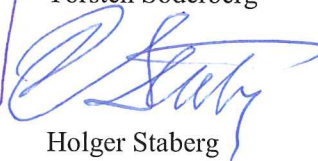
Mikael Prinzell



Niklas Borg



Torsten Söderberg



Holger Staberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 3 juni 2010



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 2009. 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 3 juni 2010

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor