

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31



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 2011.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-14 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell	Ordf.
	Jonas Hultman	
	Peder Matsgård	

Suppleant	Holger Staberg
-----------	----------------

Revisorer

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

Valberedning

Richard Helleberg	Sammanställande
Andreas Brunlöf	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-01-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 33 lägenheter, en lokal samt ett garage.

Två lägenheter och samtliga lokaler/garage är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Total bostadsyta: 2 600 kvm. Total garageyta: 240 kvm, lokalyta: 0 kvm.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptider t.o.m.	Beskrivning
Garage	240	Tillsvidare	Garage
Lokal	0	2012-09-30	Utrustning för Telia Sonera

Renoveringar

Under 2011 har följande större renoveringar genomförts:

- Renovering av hissar
- Driftsättning av nytt ventilationssystem
- Byte av tak på Riddargatan
- Renovering av entrédörrar

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (7) överlåtelser 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 (6) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Trönnberg & 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

Sjöeken Ekonomisk Förening löste ett av föreningens lån på 5 000 000 i samband med att bindningstiden gick ut. Därmed återstår 5 000 000 kr på den reversfordran som föreningen har till Sjöeken Ekonomisk Förening.

Med hänsyn till den goda likviditet föreningen har, avser styrelsen att placera del av likviditeten på ett fasträntekonto med tre månaders bindningstid.

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med det lägsta av hel skatt 0.4% alt 1 302 kr/lgh.

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

Verksamhet under året som gått

Under 2011 genomfördes ett stort antal andra aktiviteter utöver de renoveringar som redovisats ovan:

Installation av nytt fiberoptiskt fastighetsnät

Föreningen installerade ett optiskt fibernät i fastigheten som samtliga lägenheter anslöts till samt tecknade ett avtal med FiberDirekt för en fastighetsgemensam anslutning mot Internet.

Installation av bullerreducerande fönster

Under hösten byttes samtliga innerrutor ut som löper längs Sibyllegatan och Riddargatan ut mot nya bulldämpande och värmeisolerande rutor.

Trappa på innergården

Den trappa som fastighetsägaren Nybroriddaren AB olovligen har placerad på föreningens mark blev föremål för Lantmäteriet att hantera. Styrelsen hanterade detta ärende via ett juridisk ombud för föreningen. Tvisten kommer att fortgå under 2012.

Installation av nya tvättmaskiner

Föreningen installerade nya energisnåla tvättmaskiner i tvättstugan och kopplat in dessa mot tvättstugebokningssystemet.

Förbättrat brandskydd

Föreningen installerade värmedetektorer i källare, soprum och tvättstuga samt monterade brandsläckare, brandfilter m.m. i fastighetsgemensamma utrymmen. I hisschakten monterades rökdetektorer vilka är kopplade till de nyinstallerade rökgasluckorna på taket.

Övrigt

I och med att vindarna inte blev klara under 2011 valde styrelsen att avvakta med renoveringen av trapphusen och gårdsplan. Dock tecknades avtal med en målerifirma samt elfirma att utföra arbetet under 2012, se "Verksamhet under kommande år".

Extra föreningsstämmor

-

Verksamhet under kommande år

Under 2012 kommer arbetet med att modernisera och rusta upp fastighetens att fortsätta. I tur står trapphus och källarplan där ytskiktet kommer att målas samt nya ljusarmaturer installeras. Gårdsplanen ska upprustas och därmed göras mer attraktiv. Nya branddörrar kommer att installeras i garage och dörr mot innergård.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Soliditet ca	84%	74%	56%	48%	48%
Likviditet ca	1378%	326%	707%	128%	80%

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 (1 060). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 430 kr (425) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

-

Behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet disponeras enligt följande:

Ingående balanserat resultat	-8 372 934
Årets resultat	123 767
Till yttre reparationsfond har överförts i enlighet med stadgarna.	-175 458
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	150 375
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-8 274 250
Behandlas så att i ny räkning överföres	-8 274 250

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 479 415	2 238 465
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-193 988	-1 907 377
Driftskostnader	3	-704 161	-1 056 918
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-151 675	-419 914
Personalkostnader	5	-93 747	-92 869
Avskrivningar	6	-52 536	-30 618
Resultat före finansiella poster		283 308	-1 269 231
Avyttring lokaler		0	-6 318 463
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	583 320	355 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-742 861	-988 566
Resultat efter finansiella poster		123 767	-8 220 933
Årets resultat		123 767	-8 220 933

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	35 331 317	35 363 772
Mark		18 514 511	18 514 511
Ny- till- och ombyggnad	9	561 369	0
Inventarier	10	77 625	0
		54 484 822	53 878 283

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	11	5 000 000	5 000 000
		5 000 000	5 000 000

Summa anläggningstillgångar

59 484 822

58 878 283

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		38 058	23 940
Övriga fordringar	12	440 331	5 727 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 750	15 438
		517 139	5 766 905

Kassa och bank

14

Swedbank		4 808 107	1 146 796
Summa omsättningstillgångar		5 325 246	6 913 701

Summa tillgångar

64 810 068

65 791 984

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		48 638 848	46 045 249
Upplåtelseavgifter		13 321 651	10 287 658
Yttre reparationsfond		737 283	712 200
Summa bundet eget kapital		62 697 782	57 045 107
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-8 398 017	-152 001
Årets resultat		123 767	-8 220 933
Summa fritt eget kapital		-8 274 250	-8 372 934
Summa eget kapital		54 423 532	48 672 173
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	10 000 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158 330	897 941
Skatteskulder		0	1 439
Övriga skulder	17	32 127	154 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	196 079	1 065 584
Summa kortfristiga skulder		386 536	2 119 811
Summa eget kapital och skulder		64 810 068	65 791 984
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 800 000	38 800 000
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.

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 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 enligt stadgarna. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2011-12-31	2010-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	84 396	82 470
Hysesintäkter lokaler	17 773	1 360 794
Årsavgifter bostäder	757 443	686 042
Uppvärmning	0	3 094
Övriga ersättningar/intäkter	0	406
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 365	1 699
Hysesintäkter garage	186 900	0
Utfakturerad ombyggnation/övrigt	422 538	103 960
	1 479 415	2 238 465

2 Underhållskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Rep/underhåll lokaler och hyreslägenheter	0	62 825
Rep/underhåll gemensamhets utrymmen	105 375	1 015 383
Rep/underhåll tvättutrustning	0	9 180
Rep/underhåll el	0	41 742
Löpande underhåll	43 613	26 360
Självrisk & reparationer försäkringsskador	45 000	0
Säkerhetsdörrar	0	751 887
	193 988	1 907 377

3 Driftskostnader

Städning	25 200	33 286
Extra städ	0	1 209
Snöröjning	24 420	58 886
Sophämtning hushåll	33 095	36 401
Sotning/Brandskydd	13 125	0
Fastighetsel	41 239	25 819
Uppvärmning	279 165	431 692
Vatten	57 878	57 724
Fastighetsförsäkring	38 025	44 023
Kabel-Tv	29 032	19 196
Fastighetsskatt	49 826	272 479
Förvaltningsarvode	50 000	67 827
Hissavtal och besiktning	61 156	8 376
Övriga driftskostnader	2 000	0
	704 161	1 056 918

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Revisionsarvode	12 500	11 625
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	0	0
Advokat/rättegångskostnader	20 000	50 948
Skadestånd	0	100 000
Konsultarvode	26 250	220 737
Föreningskostnader	59 070	19 942
Övriga kostnader	33 855	16 662
	151 675	419 914

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	71 334	70 666
Sociala avgifter	22 413	22 203
	93 747	92 869

6 Avskrivning	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	32 455	30 618
Ny-, till- och ombyggnad	11 456	0
Maskiner & inventarier	8 625	0
	52 536	30 618

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter Swedbank	46 874	1 277
Övriga finansiella intäkter	536 446	354 050
	583 320	355 327

8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	742 816	985 297
Övriga finansiella kostnader	45	3 269
	742 861	988 566

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	35 559 021	46 013 226
Försäljningar och utrangeringar	0	-10 454 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde (Netto)	35 559 021	35 559 021

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-195 249	-213 032
Försäljningar och utrangeringar	0	48 401
Årets avskrivningar enligt plan	-32 455	-30 618
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-227 704	-195 249

Utgående bokfört värde	35 331 317	35 363 772
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	21 486 000	27 800 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	43 200 000
	58 486 000	71 000 000

9 Ny-, till- och ombyggnad

2011-12-31

2010-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

572 825

510 294

Försäljningar och utrangeringar

0

-510 294

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan

572 825

0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

0

-40 824

Försäljningar och utrangeringar

0

40 824

Årets avskrivningar enligt plan

-11 456

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-11 456

0

Utgående bokfört värde

561 369

0

10 Maskiner och Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

86 250

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan

86 250

0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan

-8 625

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 625

0

Utgående bokfört värde

77 625

0

11 Övriga långfristiga fordringar

Reversfordran ffd 2013-12-20

5 000 000

5 000 000

5 000 000

5 000 000

12 Övriga fordringar

Skattekonto

65 371

61 744

Reversfordran ffd 2011-12-20

0

5 000 000

Sjöeken Ekonomisk Förening

0

665 783

Övriga fordringar

374 960

0

440 331

5 727 527

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie, Brandkontoret

12 988

11 052

Kabel-TV, Comhem

1 829

1 894

Norrorts plåt

0

2 097

Fiber Direkt AB

18 788

0

S:T Eriks Hiss AB

4 750

0

Diverse övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

395

395

38 750

15 438

14 Kassa och Bank	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank	4 808 107	1 146 796
	4 808 107	1 146 796

Beviljad checkräkningskredit 0 kr (1.000.000 kr)

15 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 045 249	10 287 658	712 200	-152 001	-8 220 933
Disposition av föregående års resultat				-8 220 933	8 220 933
Tillkommande försäljningar	2 593 599	3 033 993			
Avsättning Yttre fond			175 458	-175 458	
Nyttjande Yttre fond			-150 375	150 375	
Årets resultat					123 767
Belopp vid årets utgång	48 638 848	13 321 651	737 283	-8 398 017	123 767

16 Fastighetslån

Långgivare	- räntesats - ränteändring		
Spintab	4,86% 2011-12-20	0	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
		10 000 000	15 000 000

17 Övriga skulder

Moms	0	2 983
Avräkning Sjöeken Ekonomisk Förening	28 702	148 278
Diverse övriga skulder	3 425	3 586
	32 127	154 847

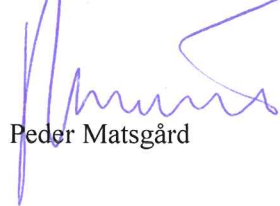
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Utgiftsräntor	59 137	56 966
Hyrer och avgifter	90 025	64 443
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Va-avgifter	600	0
Uppvärmning	0	0
Elavgifter	1 259	0
Reparationer/underhåll	29 375	0
Förskott försäljning lägenheter	0	927 992
Övriga kostnader	683	1 183
	196 079	1 065 584

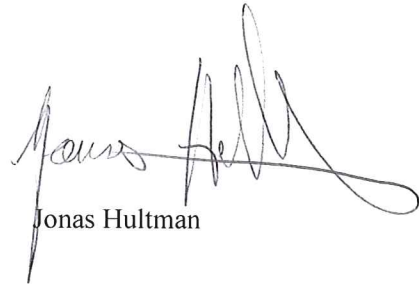
Stockholm den 20 mars 2012



Mikael Prinzell



Peder Matsgård



Jonas Hultman

Revisorspåteckning



Min revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2012

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjömannen 7

Org.nr 769605-4811

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 11 april 2012



Jan Ekeman
Auktoriserad revisor