

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31



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 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-21 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell Niklas Borg Peder Matsgård	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleant	Jonas Hultman
-----------	---------------

Revisorer

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

Valberedning

Richard Helleberg Andreas Brunlöf	Sammanställande
--------------------------------------	-----------------

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.

En lägenhet 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	2015-09-30	Utrustning för Telia Sonera

Renoveringar

Under 2013 har följande större renoveringar genomförts:

- Byte av radiatorventiler, termostater samt intrimning av värmesystemet.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (2) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat två 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

Styrelsen har under året haft 5 (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

Föreningen löste ett av sina två återstående lån om 5 000 000 kr.

Med hänsyn till den goda likviditet föreningen har, har styrelsen placerat 5 000 000 kr på ett fasträntekonto vilket avses att utnyttjas för att lösa det återstående lånet när bindningstiden går ut.

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 0.3% alt 1 210 kr/lgh.

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

Verksamhet under året som gått

Under 2013 genomfördes ett mindre antal andra aktiviteter utöver de renoveringar som redovisats ovan:

Vattenskada fasad

En vattenskada uppstod på fasaden på grund av att ytskiktet på balkongen ovanför var bristfällig.

Del av fasaden putsades om samt balkongen åtgärdades med ett nytt ytskikt.

Hållfasthetsberäkning av balkonger

Föreningen anlät en konsult för att utvärdera hållfastheten på våra balkonger. Besiktningen visade att balkongkonstruktionerna är av god kvalitet och att endast ommålning bör ske i förebyggande syfte för att undvika fuktvandring i betongen.

Trappa på innergården

Den trappa som fastighetsägaren Nybroriddaren AB olovligt har placerat på föreningens mark har ännu inte lösts. Tvisten kommer att fortgå under 2014.

Hissen på Sibyllegatan

Hisskorgen byggdes om för att återfå sin ursprungliga form.

Förbättrat brandskydd

Föreningen installerade automatisk sprinkler i bägge soprummen, så kallade pulverbomber.

Övrigt

Smärre arbeten har utförts i garaget (uppmärkning av garageplatser).

Innergården försågs med krukväxter samt ett långbord med tillhörande bänkar.

Extra föreningsstämmor

-

Verksamhet under kommande år

Under 2014 kommer arbetet med att modernisera och rusta upp fastighetens att fortsätta. I tur står stamspolning, vilket bör ske senast var tionde år.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Soliditet ca	91%	85%	84%	74%	56%
Likviditet ca	2085%	3626%	1378%	326%	707%

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 1 110 kr (1 100). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 445 kr (440) 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	-8 451 652
Årets resultat	-355 912
Till yttre reparationsfond har överförts i enlighet med stadgarna.	-226 443
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	285 886
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-8 748 121
Behandlas så att i ny räkning överföres	-8 748 121

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

Resultaträkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 102 400	1 850 185
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-323 618	-624 729
Driftskostnader	3	-708 551	-767 416
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-48 543	-62 536
Personalkostnader	5	-55 854	-96 374
Avskrivningar	6	-78 678	-76 614
Resultat före finansiella poster		-112 844	222 516
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	245 384	270 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-488 452	-494 843
Resultat efter finansiella poster		-355 912	-1 944
 Årets resultat		-355 912	-1 944

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	35 260 449	35 296 915
Mark		18 514 511	18 514 511
Ny- till- och ombyggnad	9	1 185 468	1 217 712
Inventarier	10	71 120	81 088
		55 031 548	55 110 226

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	11	0	0
		0	0

Summa anläggningstillgångar

55 031 548

55 110 226

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		24 314	39 279
Övriga fordringar	12	52 536	1 039 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 861	114 285
		144 711	1 192 655

Kassa och bank	14	7 179 134	11 404 590
Summa omsättningstillgångar		7 323 845	12 597 245

Summa tillgångar

62 355 393

67 707 471

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Insatser

49 420 480

49 420 480

Upplåtelseavgifter

15 478 519

15 478 519

Yttre reparationsfond

853 298

912 741

Summa bundet eget kapital

65 752 297

65 811 740

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 392 209

-8 449 708

Årets resultat

-355 912

-1 944

Summa fritt eget kapital

-8 748 121

-8 451 652

Summa eget kapital

57 004 176

57 360 088

Långfristiga skulder

Fastighetslån

16

5 000 000

10 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

46 247

50 338

Övriga skulder

17

101 498

99 140

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

18

203 472

197 905

Summa kortfristiga skulder

351 217

347 383

Summa eget kapital och skulder

62 355 393

67 707 471

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

23 800 000

23 800 000

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 sker enligt en progressiv avskrivningsplan och avskrivning på inventarier görs med 10% 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

	2013-12-31	2012-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	42 377	71 620
Hysesintäkter lokaler	18 300	18 300
Årsavgifter bostäder	841 884	799 568
Uppvärmning	0	0
Övriga ersättningar/intäkter	0	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 209	3 225
Hysesintäkter garage	196 630	201 600
Utfakturerad ombyggnation/övrigt	0	755 872
	1 102 400	1 850 185

2 Underhållskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Rep/underhåll lokaler och hyreslägenheter	0	0
Rep/underhåll gemensamhets utrymmen	0	570 624
Rep/underhåll tvättutrustning	0	0
Rep/underhåll el	0	0
Löpande underhåll	37 732	54 105
Självrisk & reparationer försäkringsskador	95 108	0
Termostatventiler	190 778	0
	323 618	624 729
 3 Driftskostnader		
Städning	25 200	25 200
Extra städ	2 096	5 229
Snöröjning	12 100	35 625
Sophämtning hushåll	-14 080	37 284
Sotning/Brandskydd	18 109	0
Fastighetsel	33 118	50 463
Uppvärmning	344 287	327 428
Vatten	48 742	46 570
Fastighetsförsäkring	44 752	41 415
Kabel-Tv	82 473	83 382
Fastighetsskatt	74 740	51 904
Förvaltningsarvode	47 500	51 000
Hissavtal och besiktning	-10 486	9 126
Övriga driftskostnader	0	2 790
	708 551	767 416
 4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Revisionsarvode	12 500	12 500
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	0	0
Advokat/rättegångskostnader	0	11 875
Skadestånd	0	0
Konsultarvode	0	-7 125
Föreningskostnader	12 395	18 406
Övriga kostnader	23 648	26 880
	48 543	62 536
 5 Personalkostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	42 500	73 333
Sociala avgifter	13 354	23 041
	55 854	96 374

6 Avskrivning	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	36 466	34 402
Ny-, till- och ombyggnad	32 244	32 244
Inventarier	9 968	9 968
	78 678	76 614

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter Swedbank	50 000	33 095
Övriga finansiella intäkter	195 384	237 288
	245 384	270 383

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	488 452	494 843
Övriga finansiella kostnader	0	0
	488 452	494 843

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	35 559 021	35 559 021
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde (Netto)	35 559 021	35 559 021

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-262 106	-227 704
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-36 466	-34 402
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-298 572	-262 106

Utgående bokfört värde	35 260 449	35 296 915
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	29 481 000	21 486 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	37 000 000
	75 481 000	58 486 000

9 Ny-, till- och ombyggnad

2013-12-31

2012-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 261 412	572 825
Nyanskaffningar	0	688 587
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan	1 261 412	1 261 412

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-43 700	-11 456
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-32 244	-32 244
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-75 944	-43 700

Utgående bokfört värde

1 185 468 1 217 712

10 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	99 681	86 250
Nyanskaffningar	0	13 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan	99 681	99 681

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-18 593	-8 625
Årets avskrivningar enligt plan	-9 968	-9 968
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 561	-18 593

Utgående bokfört värde

71 120 81 088

11 Övriga långfristiga fordringar

0 0
0 0

12 Övriga fordringar

Skattekonto	26 016	0
Övriga fordringar	26 520	1 039 091
	52 536	1 039 091

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie, Brandkontoret	15 270	14 212
Kabel-TV, Comhem	2 295	1 836
Norrorts plåt	0	0
Fiber Direkt AB	0	18 788
Telia	296	0
Ränteintäkter	50 000	79 449
Diverse övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	67 861	114 285

14 Kassa och Bank

	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank	361 856	686 307
Swedbank	5 000 000	5 718 283
SBAB	1 817 278	0
Danske Bank	0	5 000 000
	7 179 134	11 404 590

Beviljad checkräkningskredit 0 kr (0 kr)

15 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 420 480	15 478 519	912 741	-8 449 708	-1 944
Disposition av föregående års resultat				-1 944	1 944
Avsättning Yttre fond			226 443	-226 443	
Nyttjande Yttre fond			-285 886	285 886	
Årets resultat					-355 912
Belopp vid årets utgång	49 420 480	15 478 519	853 298	-8 392 209	-355 912

16 Fastighetslån

Långivare	- räntesats - ränteändring	2013-12-31	2012-12-31
Spintab	(4,91%) 2013-12-20	0	5 000 000
Spintab	(4,84%) 2018-01-15	5 000 000	5 000 000
		5 000 000	10 000 000

17 Övriga skulder

Skatteskulder	34 097	0
Diverse övriga skulder	67 401	99 140
	101 498	99 140

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Utgiftsräntor	51 537	58 356
Hyrer och avgifter	91 562	89 617
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Uppvärmning	42 550	0
Elavgifter	2 823	153
Reparationer/underhåll	0	34 192
Övriga kostnader	0	587
	203 472	197 905

Stockholm den 9/4 2014



Mikael Prinzell



Peder Matsgård



Niklas Borg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 april 2014

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjömannen 7

Org.nr 769605-4811

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2013.

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 2013-12-31 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 för föreningen. ✓

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

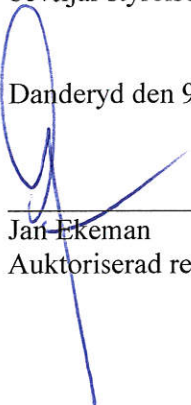
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Danderyd den 9 april 2014



Jan Ekeman
Auktoriserad revisor