

Årsredovisning

för

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Räkenskapsåret

2021



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Sjömannen 7 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-06-08 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell Peder Matsgård Susanna Gunnå Ellinor Thiel	Ordf. Suppleant
Revisorer		
Ordinarie	Karl Andersson	RSM Stockholm AB
Valberedning		
	Katarina Jansson Susanne Hagensgård	Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-01.

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: 190 kvm, lokalyta:10 kvm.

Vid revidering av ritningsunderlaget 2014 justerades garageytan, då del av garaget har ianspråktagits till förråd samt lokalytan som Telia Sonera hyr, uppskattades till 10 kvm.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptider t.o.m	Beskrivning
Garage	190	Tillvidare	Garage
Lokal	10	2024-09-30	Utrustning för Telia Sonera

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret är 0 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret är 0 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 50 st

Lägenhetsöverlåtelse

Styrelsen har beviljat förlängning av två andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse 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 10 (10) protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

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. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Ekonomi

Föreningen är skuldfri.

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 1 459 kr/lgh. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1%.

Årsavgifter

Årsavgifter har varit oförändrade sedan tillträdet den 28 april 2003.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet 1119 (1183). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 476 kr (473) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Under året har information (utöver kallelse till ordinarie föreningsstämma) gått ut till de boende avseende planerade strömavbrott, vattenavstängningar m.m.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (Tkr)	1 163	1 161	1 161	1 160
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-118	-80	-99	-695
Soliditet (%)	99,7	99,4	99,4	99,4
Likviditet (%)	1 511	721	841	652
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	328	328	328	328
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 402	1 379	1 327	1 309
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	93	90	100	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	23	21

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 420 480	15 478 519	2 502 644	-11 620 793	-80 411	55 700 439
Disposition av föregående års resultat:				-80 411	80 411	0
Avsättning Yttre fond			285 666	-285 666		0
Årets resultat					-117 789	-117 789
Belopp vid årets utgång	49 420 480	15 478 519	2 788 310	-11 986 870	-117 789	55 582 650

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 986 870
årets förlust	-117 789
	-12 104 659

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna i ny räkning överföres	285 666
	-12 390 325
	-12 104 659

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	1 162 839	1 160 648
Övriga rörelseintäkter		12 152	0
Summa rörelseintäkter		1 174 991	1 160 648
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-985 885	-922 653
Övriga externa kostnader	4	-44 911	-38 329
Styrelsearvode	5, 6	-44 405	-54 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-228 066	-225 880
Summa rörelsekostnader		-1 303 267	-1 241 126
Rörelseresultat		-128 276	-80 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 111	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625	0
Summa finansiella poster		10 486	67
Resultat efter finansiella poster		-117 789	-80 411
Resultat före skatt		-117 789	-80 411
Årets resultat		-117 789	-80 411

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	53 324 084	53 544 920
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	24 599	31 828
Summa materiella anläggningstillgångar		53 348 683	53 576 748
Summa anläggningstillgångar		53 348 683	53 576 748
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	67 051	60 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 752	46 924
Summa kortfristiga fordringar		90 803	107 039
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 316 476	2 363 636
Summa kassa och bank		2 316 476	2 363 636
Summa omsättningstillgångar		2 407 279	2 470 675
SUMMA TILLGÅNGAR		55 755 962	56 047 423

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 898 999	64 898 999
Fond för yttre underhåll		2 788 310	2 502 644
Summa bundet eget kapital		67 687 309	67 401 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 986 870	-11 620 793
Årets resultat		-117 789	-80 411
Summa fritt eget kapital		-12 104 659	-11 701 204
Summa eget kapital		55 582 650	55 700 439
Långfristiga skulder	12		
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 653	131 905
Övriga skulder		11 420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	128 239	215 079
Summa kortfristiga skulder		173 312	346 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 755 962	56 047 423

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Ny- till och ombyggnad 50 och 25 år

Maskiner och inventarier 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Föreningens intäkter

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Hysesintäkter bostäder	50 501	49 656
Hysesintäkter lokaler	19 676	19 624
Årsavgifter bostäder	841 884	843 599
Hysesintäkter garage	240 000	240 000
Övriga intäkter	10 778	7 769
	1 162 839	1 160 648

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsel	55 356	83 432
Uppvärmning	261 193	252 168
Vatten	44 769	45 249
Städning	57 720	47 190
Sophämtning hushåll	35 180	32 511
Snöröjning	6 145	5 652
Reparationer	31 649	95 293
Löpande underhåll	99 020	59 401
Kabel-Tv	112 408	88 629
Hissavtal och besiktning	74 162	32 903

Föreningsavgift	5 034	5 184
Fastighetskatt	60 368	59 377
Fastighetsförsäkring	50 204	49 155
Förvaltningsarvode	70 125	46 875
Jourarvode	2 720	2 673
Utemiljö extra	3 113	0
Ventilation avtal +filter	1 845	0
Fastighetsförvaltning extra	8 338	0
Sotning/Brandskydd	6 536	16 961
	985 885	922 653

Not 4 Övriga Externa kostnader

	2021	2020
Telefonkostnader	5 736	6 075
Föreningskostnader	3 651	3 343
Bankkostnader	2 986	3 873
Revisionsarvoden	32 500	25 000
Portokostnader	38	38
	44 911	38 329

Not 5 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Arvode

	2021	2020
Styrelse- och mötesarvoden	35 000	42 500
Sociala avgifter	9 405	11 763
	44 405	54 263

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 559 021	35 559 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 559 021	35 559 021
Ingående avskrivningar	-1 542 372	-1 364 580
Årets avskrivningar	-177 792	-177 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 720 164	-1 542 372
Utgående redovisat värde	33 838 857	34 016 649
Taxeringsvärden byggnader	29 222 000	29 222 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	66 000 000
	95 222 000	95 222 000
Bokfört värde byggnader	33 838 857	34 016 649
Bokfört värde mark	18 514 511	18 514 511
	52 353 368	52 531 160

Not 8 Ny-, till- och ombyggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 315 412	1 261 412
Inköp	0	54 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 315 412	1 315 412
Ingående avskrivningar	-301 652	-269 408
Årets avskrivningar	-43 044	-32 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 696	-301 652
Utgående redovisat värde	970 716	1 013 760

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 134	171 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 134	171 134
Ingående avskrivningar	-139 306	-123 461
Årets avskrivningar	-7 229	-15 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 535	-139 306
Utgående redovisat värde	24 599	31 828

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	46 614	52 033
Övriga fordringar	5 214	1 769
Trönberg & Co Förvaltnings AB	0	6 313
Skattefordringar	15 223	0
	67 051	60 115

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremie, Brandkontoret	16 880	16 443
Skatteverket(prel.skatt)	6 872	0
Internet, Fiber Direkt AB	0	18 731
Trönberg & Co Förvaltnings AB	0	11 750
	23 752	46 924

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Hyrer och avgifter	64 559	95 754
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Fenix Clean Service	4 680	0
Fortum Markets AB	4 000	0
Stockholm Exergi AB	30 000	40 325
Roseb Entreprenad AB	0	54 000
	128 239	215 079

Stockholm

Mikael Prinzell
Ledamot/ Ordförande

Peder Matsgård
Ledamot

Susanna Gunnå
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karl Andersson
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjömannen 7, org.nr 769605-4811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen
RSM Stockholm AB

Karl Andersson
Auktoriserad revisor