

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004

DS
R
PR
H

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-06-17 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell Andreas Björkman Björn Hallgren Björn Schumacher Holger Staberg	Ordf.
Suppleanter	Anette Schumacher	
Revisorer		
Ordinarie	Jan Ekeman	Revidea AB
Valberedning	Camilla Sand Charlotte Dahlin	Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 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, 2 kontor, 8 lokaler (en lokal utgörs av ett garage, vilket är uthyrt till Tvätt i Stockholm AB) 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: 1 495 kvm (1 533 inkl förråd/lager) ✓

DS
PB P
7Ri 3M

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	133	2007-12-31
(med rätt att säga upp avtalet för avflyttning och upphörande 2005-12-31)		
Kontor	325	Outhyrd
Butikslokal	249	2008-12-31
Butikslokal	247	2008-09-30
Butikslokal	190+15+240	2010-12-31
Butikslokal	27	2006-12-31
Butikslokal	16+53	2005-09-30
Förråd/Lager	19	2006-09-30
Förråd/lager	19	2010-12-31

Renoveringar

Under 2004 slutfördes det stambyte som startade under hösten 2003. I och med detta är samtliga avloppskall och varmvattenstammar utbytta samt att cirkulerande varmvatten har kopplats in. Elarbetena är avslutade varvid elstigarna från källaren upp till respektive lägenhet samt säkringsskåp i lägenheterna är utbytta. Tomrör har dragits till respektive lägenhet såsom förberedelse för en eventuell inkoppling av bredband.

En hyreslägenhet har renoverats, varvid väggar, golv och tak har åtgärdats.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har fyra stycken 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

Det gångna året har präglats av ett intensivt styrelsearbete och hög arbetsbelastning. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden under året.

Styrelsen har under det gångna året givit ut 4 stycken informationsblad i syfte att informera om pågående aktiviteter i föreningen.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Ecuro AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Utöver grundförsäkringen ingår bland annat styrelseansvarsförsäkring, rättskydds-försäkring, förvaltningsförsäkring och förmögenhetsbrottsförsäkring.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'R' and several smaller initials.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

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 har värdeår 1941 eller tidigare, görs justering till 90 % av bruksvärdeshyran.

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 1 514 kvm lokalytor.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-41 454
årets resultat	- 267 377
	- 308 831

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	148 800
Nyttjande av yttre reparationsfond	- 100 890
i ny räkning överföres	- 356 741
	- 308 831

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1938. Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med full skatt 0,5 %. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten har ej beaktats.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AS", "PR", and "Hm".

Verksamhet under året som gått

I samband med stambytet uppstod det en tvist mellan föreningen och en av våra kontorshyresgäster avseende tillträde till lokalen. Denna tvist är inte löst utan kommer att fortgå under 2005.

Ventilationsjustering genomfördes under hösten 2004.

Styrelsen har undersökt möjligheten till 3-dimensionell fastighetsbildning vilket innebär att föreningen skulle kunna bli en äkta förening. Utredningen beräknas vara klar under 2-3 kvartalet 2005.

Sotningskontroll har genomförts där man konstaterade att ca hälften av de öppna spisarna var otäta. Dessa spisar har belagts med eldningsförbud.

Verksamhet under kommande år

Piskbalkongen på Sibyllegatan kommer att täckas in med ett enkelt plåttak.

Om möjligt kommer ommålning om källarväggar och golv att genomföras under året. Utredning avseende renovering av trapphusen pågår och beslut förväntas kunna tas under året.

För att minimera inbrottsrisken i såväl källaren som vindarna, har styrelsen för avsikt att införskaffa gallergrindar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan tillträdet den 28 april 2003.

Nyckeltal

Soliditet 48%

Likviditet 230%

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2004 = 983:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2004=393:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.



Resultaträkning	Not	2004-01-01	2003-04-28
		-2004-12-31	-2003-12-31 (9 mån)
Föreningens intäkter	1	2 613 897	1 773 870
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-106 709	-73 991
Driftskostnader	3	-1 186 872	-797 436
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-277 696	-21 880
Personalkostnader	5	-4 995	0
Avskrivningar	6	-23 757	-22 413
Resultat före finansiella poster		1 013 868	858 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 997	8 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 285 242	-806 758
Resultat efter finansiella poster		-267 377	59 436
Årets resultat		-267 377	59 436

ES
REI
Hm

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	39 099 905	39 123 662
Mark		23 957 700	23 957 700
Pågående om- och tillbyggnader		5 214 853	2 042 155
		68 272 458	65 123 517

Summa anläggningstillgångar

68 272 458 **65 123 517**

Omsättningstillgångar

Hyres- och avgiftsfordringar		437 448	248 363
Kundfordringar		11 719	0
Övriga fordringar		0	12 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 197	4 234
		497 364	265 328

Kassa och bank

Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 531 839	1 268 649
Summa omsättningstillgångar		2 029 203	1 533 977

Summa tillgångar

70 301 661 **66 657 494**

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		34 036 535	32 562 092
Upplåtelseavgifter	12	56 964	12 731
Yttre reparationsfond		100 890	0
Summa bundet eget kapital		34 194 389	32 574 823
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-41 454	0
Årets resultat		-267 377	59 436
Summa fritt eget kapital		-308 831	59 436
Summa eget kapital		33 885 558	32 634 259
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	35 533 556	31 945 971
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		155 766	146 354
Skatteskulder		248 200	250 827
Övriga skulder	14	27 469	23 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	451 112	1 657 029
Summa kortfristiga skulder		882 547	2 077 264
Summa eget kapital och skulder		70 301 661	66 657 494
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		61 875 000	61 875 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ES RA Jfm

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

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 föreningen 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

	2004-12-31	2003-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	86 512	112 429
Hysesintäkter lokaler	1 781 877	1 200 507
Årsavgifter bostäder	541 163	354 617
Uppvärmning	14 576	7 288
Övriga ersättningar/intäkter	686	5 582
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 890	0
Fakt fastighetsskatt	183 193	93 447
	2 613 897	1 773 870

AB 1 25
721 Hm

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	25 155	11 031
Rep lokaler hyreslgh	5 006	3 286
Rep gemens utrymmen	11 170	0
Rep tvättutrustning	775	856
Rep lås och larm	5 446	0
Rep soprum	2 352	1 080
Rep ventilation	0	8 554
Rep va/sanitet	503	15 683
Rep värme	10 288	23 056
Rep hissar	23 620	10 444
Underh undercentral	22 393	0
	106 708	73 990

3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	13 247	9 564
Städning	44 220	363
Sotning	2 508	9 049
Snöröjning	11 502	11 512
Sophämtning hushåll	19 360	19 340
Grovsopor	9 466	14 354
Fastighetsel	117 477	15 096
Uppvärmning	418 780	213 004
Vatten	72 832	50 276
Fastighetsförsäkringar	29 931	30 111
Kabel-TV	5 282	3 822
Fastighetsskatt	366 533	250 827
Underhållskostnader	4 881	11 499
Förvaltningsarvode	70 854	158 620
	1 186 873	797 437

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Administration och kontor	25 212	5 787
Revisionsarvode	25 000	0
Ekonomisk förvaltning, webben	2 252	1 706
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	6 422	1 886
Adv/rättegångskostn	168 601	12 500
Konsultarvode	50 208	0
	277 695	21 879

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	4 995	0
----------------------------	-------	---

6 Avskrivningar

Byggnad år 2/80	23 757	22 413
-----------------	--------	--------

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 997	8 044
---------------	-------	-------

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 164 964	796 124
Räntekostn byggnkred	120 278	0
Övr räntek k skulder	0	10 634
	1 285 242	806 758

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	39 146 075	0
Nyanskaffningar	0	39 146 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	39 146 075	39 146 075

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-22 413	0
Årets avskrivningar enligt plan	-23 757	-22 413
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 170	-22 413

Utgående bokfört värde	39 099 905	39 123 662
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	18 600 000	29 852 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	19 644 000
	49 600 000	49 496 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	12 123	4 234
Förutbetald kabel-tv	1 426	0
Övriga interimfordringar	34 648	0
	48 197	4 234

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 562 092	12 731			59 436
Försäljning av lgh 223	1 474 443	44 233			
Disposition av föregående års resultat			100 890	-41 454	-59 436
Årets resultat					-267 377
Belopp vid årets utgång	34 036 535	56 964	100 890	-41 454	-267 377

12 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 223 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 44 233 kronor.

13 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 2,749% - rörligt	10 000 000	10 000 000
Spintab - 4,13% - 2006-06-14	10 000 000	10 000 000
Spintab - 5,04% - 2010-02-23	10 000 000	10 000 000
Checkräkningskredit	5 533 556	1 945 971
	35 533 556	31 945 971

[Handwritten signatures and initials]

14 Övriga skulder

Källskatt	1 500	0
Moms	25 969	23 054
	27 469	23 054

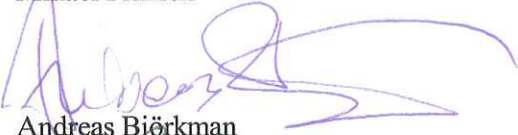
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	202 463	197 259
Förutbetalda hyror och avgifter	215 801	381 453
Beräknat arvode för revision	12 500	0
Upplupna va-avgifter	1 996	0
Upplupen uppvärmning	48 358	44 221
Upplupna reparationer/underhåll	353	1 035 942
Upplupna övriga kostnader	3 858	37 691
Förutbetald moms	-34 218	-39 538
	451 111	1 657 028

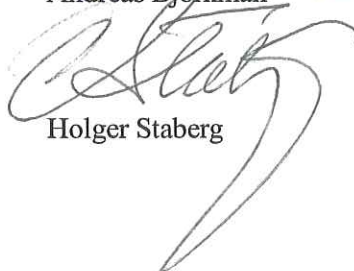
Stockholm den 2005-06-06



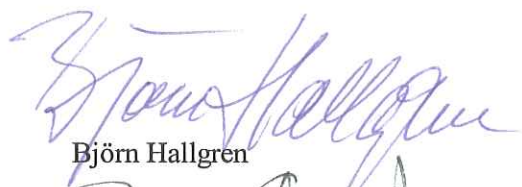
Mikael Prinzell



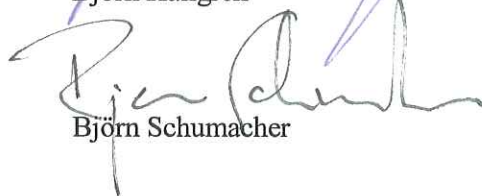
Andreas Björkman



Holger Staberg



Björn Hallgren



Björn Schumacher

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2005-06-08



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 2004. 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 i rimlig grad 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 8 juni 2005

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor