

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31



Om inte skärskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-06-21 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell	Ordf.
	Andreas Björkman	
	Björn Schumacher	
	Holger Staberg	
	Torsten Söderberg	

Suppleant	Anette Schumacher
-----------	-------------------

Revisorer

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

Valbereding

Charlotte Dahlin	Sammanställande
Richard Helleberg	

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 23 lägenheter, 3 kontor och 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 bostasyta: 1836 kvm. Total lokalyta: 1 502 kvm (1521 inkl förråd/lager)



Förenings lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptider t.o.m.</i>
Kontor	135	2010-12-31
Kontor	143	2010-09-30
Kontor	187	2009-09-30
Butikslokal	249	2008-12-31
Butikslokal	247	2008-09-30
Butikslokal	190+15+240	2010-12-31
Butikslokal	27	2009-12-31
Butikslokal	16+53	2008-09-30
Förråd/lager	0	2009-09-30
Förråd/lager	19	2010-12-31

Renoveringar

Under 2006 har den outhyrda lokalen (187 kvm) renoverats (nya golv har lagts in, ommålning av väggar och tak, installation av kök, ny belysning, rivning av mellanvägg mm.)

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 (1) 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 5 (7) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har utförts av Trönberg & Co Förvaltnings AB

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB

Försäkring

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

[Handwritten signatures and initials]

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reserververing och ianspråkstagande av yttre reparationfonden 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.

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.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1938.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt (0.5%).

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

Verksamhet under året som gått

Teknisk förvaltning

Styrelsen fattade beslut om att säga upp avtalet avseende den tekniska förvaltningen (Trönnberg) och fastighetsskötseln (ISS Facility Services) i somras. Sedan den 1 januari 2007 sköter Mårths & Repus Fastighetsförvaltning den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln

Twisten med ASPRO

Huvudförhandlingen som skulle ha genomförts i Tingsrätten under september månad ställdes tyvärr in och ny förhandling kan tidigast ske hösten 2007.

Förbud mot cyklar och barnvagnar i trapphusen

I oktober gick styrelsen ut med information om att det är förbjudet att ställa cyklar och barnvagnar eller andra lösa föremål i trapphuset, med hänsyn till att trapphuset fungerar som utrymningsväg vid en eventuell brand. Detta innebär även att samtliga våningsplan ska vara fria från lösa föremål.

Möjlighet att installera balkonger mot gården.

Under december månad gick styrelsen ut med en förfrågan om vilka som var intresserade att låta installera en balkong mot innergården och därmed bidra till att bekosta denna utredning.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Tredimensionell fastighetsindelning (3D)

Styrelsen inlämnade (via ombud) en förfrågan till Skatterättsnämnden om möjligheten att genomföra en 3D ombildning. Skatterättsnämnden hade inga invändningar mot detta, dock överklagade Skatteverket deras beslut. Regeringsrätten fastställde sedan Skatterättsnämndens beslut vilket innebär att en 3D-ombildning var och är genomförbar.

Styrelsen har därför varit i kontakt med Lantmäteriet för att diskutera hur vi ska gå vidare. Enligt Lantmäteriet skulle vi kunna bli en äkta förening inom 6-12 månader från det att en ansökan lämnas in.

Piskbalkong (Sibyllegatan)

Den mycket provisoriska övertäckningen med plast av piskbalkongen på Sibyllegatan har ersatts med ett plåttak.

Lokalen på Riddargatan

Lokalen har renoverats i samband med att ny hyresgäst tillträdde i augusti 2006.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen har för avsikt att undersöka möjligheten att sälja ut vindarna för ombyggnad till bostadsrätter.

Översyn och eventuellt byte av undervärmecentral kommer att ske under året.

Renovering av trapphusen kommer sannolikt att ske under 2007/2008.

I och med att schablonbeskattningen av äkta bostadsrättsföreningar avskaffats från årsskiftet 2006/2007, har frågan uppkommit om detta ska anses innebära att en förening som övergår från att vara oäkta till att bli äkta ska bli beskattad för skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde för föreningens fastighet. Detta eftersom det kan hävdas att skattskyldigheten för fastigheten upphör, vilket utlöser s.k. uttagsbeskattning. Så snart denna fråga är löst avser styrelsen fortsätta arbetet med 3D ombildningen.

Garantibesiktning efter stambytet sker under februari månad 2007 varvid styrelsen avser att bland annat ta upp problematiken med att vi får "varmt vatten" i våra kallvattenkranar samt att det eventuellt förekommer problem med "spikar" i elnätet. Enkelt uttryckt innebär detta att det kan förekomma spänningsvariationer i elnätet som är utöver det normala.

Nyckeltal	2006	2005
Soliditet ca	48%	47%
Likviditet ca	30%	90%

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan tillträdet den 28 april 2003.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2.5 % av prisbasbeloppet 995 (985). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 400 (394) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

[Handwritten signatures and initials]

Behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-677 705
årets resultat	145 542

-532 163

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	148 800
nyttjande av yttre reparationsfond	-148 800
i ny räkning överförse	532 163
	532 163

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

DS 2
PB 721 n

Resultaträkning	Not	2006-01-01	2005-01-01
		2006-12-31	2005-12-31
Föreningen intäkter	1	2 976 644	2 484 516
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	44 420	-140 313
Driftkostnader	3	-1 205 190	-1 101 892
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-244 059	-208 031
Personalkostnader	5	-72 184	1 500
Avskrivningar	6	-44 317	-32 335
Resultat före finansiella poster		1 455 314	1 003 445
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 653	1 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 324 425	-1 326 108
Resultat efter finansiella poster		145 542	-320 965
Årets resultat		145 542	-320 965

RS 7/11 4/1

Balansräkning

Not

2006-12-31

2005-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	45 906 078	45 937 455
Mark		23 957 700	23 957 700
Ny- till- och ombyggnad	10	500 088	250 000
Maskiner och inventarier	11	2 734	5 468
		70 366 600	70 150 623

Summa anläggningstillgångar

70 366 600

70 150 623

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		387 681	433 699
Kundfordringar		0	7 354
Övriga fordringar	12	34 423	11 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14 946	14 070
		437 050	467 075

Kassa och bank

Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		0	276 182
Summa omsättningstillgångar		437 050	743 257

Summa tillgångar

70 803 650

70 893 880

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Balansräkning

Not

2006-12-31

2005-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Insatser	34 036 535	34 036 535
Upplåtelseavgifter	56 964	56 964
Yttre reparationsfond	148 800	148 800
Summa bundet eget kapital	34 242 299	34 242 299

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-677 705	-356 740
Årets resultat	145 542	-320 965
Summa fritt eget kapital	-532 163	-677 705

Summa eget kapital

33 710 136

33 564 594

Långfristiga skulder

Fastighetslån	15	35 625 145	36 499 773
---------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		83 090	121 429
Skatteskulder		31 345	0
Övriga skulder	16	211 197	27 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 142 737	680 165
Summa kortfristiga skulder		1 468 369	829 513

Summa eget kapital och skulder

70 803 650

70 893 880

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		38 800 000	38 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

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.

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 ianspråkstagande av medeln. Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	63 528	63 528
Hysesintäkter lokaler	2 157 878	1 651 208
Hysesbortfall lokaler*	-46 018	0
Årsavgifter bostäder	572 832	572 132
Uppvärmning	4 824	4 832
Övriga ersättningar/intäkter	0	903
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	200	5 711
Utfakturerad fastighetsskatt	223 400	186 202
	2 976 644	2 484 516

* Avser Nordiska Galleriet AB, oktober 2003



2 Underhållskostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Löpander reparationer	0	83 395
Rep/underhåll lokaler och hyreslägenheter	249 008	523
Rep/underhåll gemensamhets utrymmen	0	2 012
Rep/underhåll tvättutrustning	963	0
Rep/underhåll lås och larm	0	12 192
Rep/underhåll soprum	0	1 530
Rep/underhåll ventilation	0	3 712
Rep/underhåll va/sanitet	6 682	3 257
Rep/underhåll hissar	17 569	17 604
Löpande underhåll	24 281	16 088
Erhållet Rot bidrag	-342 923	0
	-44 420	140 313

3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	42 085	10 760
Städning	30 741	36 165
Extra städ	5 868	0
Snöröjning	23 793	41 643
Sophämtning hushåll	21 504	25 552
Grovsopor	50 221	9 842
Fastighetsel	56 960	50 203
Uppvärmning	430 846	446 846
Vatten *	10 039	70 952
Fastighetsförsäkring	39 560	38 860
Självrisk/rep. Försäkringsskador	0	-98 065
Kabel-Tv	8 949	5 702
Fastighetsskatt	368 000	318 581
Förvaltningsarvode	108 065	140 220
Hissavtal och besiktning	7 023	4 631
Övriga driftskostnader	1 536	0
	1 205 190	1 101 892

* Kredit från Stockholm Vatten om totalt 40 653kr erhållet 2006 avseende 2005.

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Administration och kontor	21 836	23 208
Revisionsarvode	13 875	11 375
Webben, ISS Ekonomiförvaltning	0	2 099
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	284	4 623
Adv/rättegångskostnader	127 372	67 252
Konsultarvode	44 248	87 416
Annonser	0	12 058
Föreningskostnader	28 882	0
Övriga kostnader	7 562	0
	244 059	208 031

✓

PRC

5 Personalkostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Styrelse- och mötesarvoden	56 713	0
Sociala avgifter	15 471	-1 500
	72 184	-1 500

6 Avskrivning

Byggnad år 4/80	31 377	29 601
Ny-till. Ombyggnad 1/50	10 206	0
Inventarier/verktyg år 2/3	2 734	2 734
	44 317	32 335

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	0	1 698
Övriga finansiella intäkter	14 653	0
	14 653	1 698

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 131 001	1 161 247
Räntekostnad byggnadskreditiv	193 095	162 064
Övriga finansiella kostnader	329	2 797
	1 324 425	1 326 108

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	46 013 226	39 146 075
Nyanskaffningar, stambyte	0	6 725 161
Nyanskaffningar, ventilation	0	141 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde (Netto)	46 013 226	46 013 226

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-75 771	-46 170
Årets avskrivningar enligt plan	-31 377	-29 601
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-107 148	-75 771

Utgående bokfört värde

	45 906 078	45 937 455
Taxeringsvärden byggnader	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	49 600 000	49 600 000

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page.

10 Ny- till- och ombyggnad

2006-12-31

2005-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

510 294

250 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan

510 294

250 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

0

0

Årets avskrivningar enligt plan

-10 206

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 206

0

Utgående bokfört värde

500 088

250 000

11 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

8 202

8 202

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan

8 202

8 202

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-2 734

0

Årets avskrivningar enligt plan

-2 734

-2 734

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 468

-2 734

Utgående bokfört värde

2 734

5 468

12 Övriga fordringar

Skattefordran

0

11 952

Skattekonto

34 423

0

34 423

11 952

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie

13 472

12 614

Kabel-tv

1 474

1 456

14 946

14 070

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insater	Övrigt eget	bundet kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 036 535		56 964	148 800	-356 740	-320 965
Disposition av föregående års resultat					-320 965	320 965
Avsättning Yttre fond				148 800	-148 800	
Nyttjande Yttre fond				-148 800	148 800	
Årets resultat						145 542
Belopp vid årets utgång	34 036 535		56 964	148 800	-677 705	145 542

15 Fastighetslån

Långivare

- räntesats - ränteändring

		2006-12-31	2005-12-31
Spintab	Fn 3,20% 3 mån rörlig	10 000 000	10 000 000
Spintab	Fn 3,04% 3 mån rörlig	10 000 000	10 000 000
Spintab	5,04% 2010-02-23	10 000 000	10 000 000
Checkräkningskredit	3,70% varje vecka	5 625 145	6 499 773
		35 625 145	36 499 773

Beviljad checkräkningskredit 8.800.000 kr

16 Övriga skulder

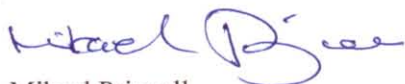
Moms	4 837	27 917
Erhållna depositioner	205 700	0
Diverse övriga skulder	660	0
	211 197	27 917

Handwritten notes and signatures:
RB, 7/11, 4/1

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Utgiftsräntor	160 770	190 525
Hyror och avgifter	858 278	279 974
Beräknat arvode för revision	15 000	12 500
Va-avgifter	1 200	0
Uppvärmning	46 603	60 187
Elavgifter	8 530	12 434
Renhållning	0	25 503
Reparationer/underhåll	32 984	9 000
Övriga kostnader	19 372	110 514
Förutbetald moms	0	-20 472
	1 142 737	680 165

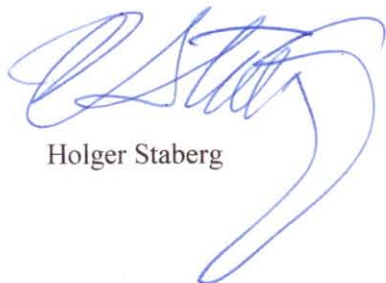
Stockholm den 10 april 2007



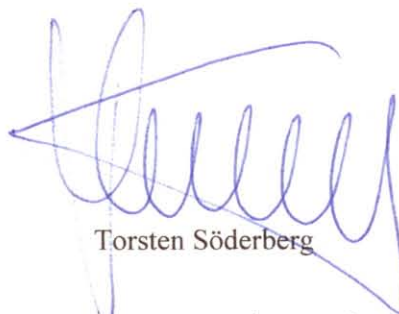
Mikael Prinzell



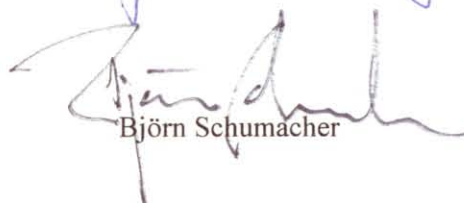
Andreas Björkman



Holger Staberg



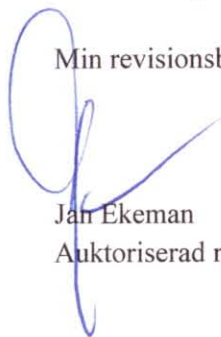
Torsten Söderberg



Björn Schumacher

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 maj 2007



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 2006. 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 årsredovisningens 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 7 maj 2007

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor