

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31



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 2010.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-06-22 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell Niklas Borg Torsten Söderberg	Ordf.
-----------	---	-------

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

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 som utgörs av 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 lokalyta: 240 kvm.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

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

PR

Renoveringar

Under 2010 har följande större renoveringar genomförts:

- Installation av nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- Installation av nytt porttelefonisystem
- Installation av ny undervärmecentral
- Upprättande av nya källarförråd som ersättning för befintliga vindsförråd

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (3) 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 6 (7) protokollförda sammanträden.

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.

Ekonomi

Föreningen har under året sålt den utskitfade fastigheten Sjömannen 8 för 10 miljoner kronor till Sjöeken Ekonomisk Förening. Samtliga likvider från försäljningarna av kontorsytor och råvindar har influtit. Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Årets förlust beror på att föreningen har sålt av fastigheten Sjömannen 8 under bokfört värde.

Föreningen anser sig ha vidtagit alla de åtgärder som krävs för att skattemässigt kunna behandlas som äkta bostadsföretag.

I och med 3-D ombildningen från om och med den 1 augusti 2010 har frivillig momsregistrering upphört.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med det lägsta av hel skatt 0.4% alt 1 277 kr/lgh.

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

Verksamhet under året som gått

Tredimensionell fastighetsbildning (3D)

Lantmäteri-förrättning genomfördes i februari varvid fastigheten delades upp i fastigheten Sjömannen 7 (bostadsdelen) respektive Sjömannen 8 (butiksdelen). I augusti sålde föreningen fastigheten Sjömannen 8 till Sjöeken Ekonomisk Förening. I och med att samtliga rekvisit har uppfyllts bör därmed Brf Sjömannen 7 kunna betraktas som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

PEL

Lägenhetsregister

Ett nytt lägenhetsregister har upprättats i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Energideklaration

Energideklaration genomfördes enligt Boverkets föreskrifter i slutet av 2008.

Extra föreningsstämmor

Inga extra föreningsstämmor har hållits under året.

Verksamhet under kommande år

Under 2011 kommer arbete med att modernisera och rusta upp upp fastighetens att fortsätta. I tur står trapphus och källarplan där ytskiktet kommer att förnyas. Gårdsplanen skall upprustas och därmed göras mer attraktiv.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Soliditet ca	74%	56%	48%	48%	48%
Likviditet ca	326%	707%	128%	80%	30%

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 1 060 kr (1 070). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 425 kr (430) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet disponeras enligt följande:

Ingående balanserat resultat	60 999
Årets resultat	-8 220 933
Till yttre reparationsfond har överförts i enlighet med stadgarna.	-213 000
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-8 372 934
Behandlas så att i ny räkning överföres	-8 372 934

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

721

Resultaträkning	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Föreningens intäkter	1	2 238 465	3 238 209
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 907 377	-58 696
Driftskostnader	3	-1 056 918	-1 210 568
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-419 914	-184 191
Personalkostnader	5	-92 869	-93 746
Avskrivningar	6	-30 618	-47 576
Resultat före finansiella poster		-1 269 231	1 643 432
Avyttring lokaler		-6 318 463	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	355 327	1 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-988 566	-1 472 510
Resultat efter finansiella poster		-8 220 933	172 330
Årets resultat		-8 220 933	172 330

702

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	35 363 772	45 800 194
Mark		18 514 511	23 957 700
Ny- till- och ombyggnad	10	0	469 470
		53 878 283	70 227 364
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	11	5 000 000	0
		5 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		58 878 283	70 227 364
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 940	155 758
Övriga fordringar	12	5 727 527	64 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 438	17 584
		5 766 905	237 759
<u>Kassa och bank</u>	14		
Swedbank		1 146 796	15 872 665
Summa omsättningstillgångar		6 913 701	16 110 424
Summa tillgångar		65 791 984	86 337 788

7R

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		46 045 249	38 464 319
Upplåtelseavgifter		10 287 658	9 033 680
Yttre reparationsfond		712 200	499 200
Summa bundet eget kapital		57 045 107	47 997 199
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-152 001	-111 331
Årets resultat		-8 220 933	172 330
Summa fritt eget kapital		-8 372 934	60 999
Summa eget kapital		48 672 173	48 058 198
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	15 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		897 941	70 336
Skatteskulder		1 439	16 026
Övriga skulder	17	154 847	146 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 065 584	2 046 274
Summa kortfristiga skulder		2 119 811	2 279 590
Summa eget kapital och skulder		65 791 984	86 337 788
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 800 000	38 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

70

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 före förlikning med frisörsalongen.

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2010-12-31	2009-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	82 470	80 154
Hysesintäkter lokaler	1 360 794	2 331 489
Årsavgifter bostäder	686 042	590 480
Uppvärmning	3 094	5 264
Övriga ersättningar/intäkter	406	638
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 699	2 360
Utfakturerad fastighetsskatt	103 960	227 824
	2 238 465	3 238 209

PE

	2010-12-31	2009-12-31
2 Underhållskostnader		
Rep/underhåll lokaler och hyreslägenheter	62 825	16 492
Rep/underhåll gemensamhets utrymmen	1 015 383	16 508
Rep/underhåll tvättutrustning	9 180	0
Rep/underhåll el	41 742	1 258
Löpande underhåll	26 360	12 582
Bygglovs kostnader	0	11 856
Säkerhetsdörrar	751 887	0
	1 907 377	58 696
3 Driftskostnader		
Städning	33 286	38 709
Extra städ	1 209	0
Snöröjning	58 886	37 843
Sophämtning hushåll	36 401	34 873
Grovsopor	0	15 445
Fastighetsel	25 819	69 103
Uppvärmning	431 692	471 625
Vatten	57 724	67 196
Fastighetsförsäkring	44 023	46 882
Kabel-Tv	19 196	6 297
Fastighetsskatt	272 479	283 256
Förvaltningsarvode	67 827	78 828
Hissavtal och besiktning	8 376	11 476
Övriga driftskostnader	0	49 035
	1 056 918	1 210 568
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Revisionsarvode	11 625	11 375
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	0	284
Advokat/rättegångskostnader	50 948	1 450
Skadestånd	100 000	0
Konsultarvode	220 737	142 049
Föreningskostnader	19 942	16 874
Övriga kostnader	16 662	12 159
	419 914	184 191
5 Personalkostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	70 666	71 333
Sociala avgifter	22 203	22 413
	92 869	93 746

79

Brf Sjömannen 7
769605-4811

9(12)

6 Avskrivning	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	30 618	37 370
Ny-till. Ombyggnad	0	10 206
	30 618	47 576

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter Swedbank	1 277	1 250
Övriga finansiella intäkter	354 050	158
	355 327	1 408

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	985 297	1 472 225
Övriga finansiella kostnader	3 269	285
	988 566	1 472 510

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-213 032	-175 662
Försäljningar och utrangeringar	48 401	0
Årets avskrivningar enligt plan	-30 618	-37 370
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195 249	-213 032

Utgående bokfört värde	35 363 772	45 800 194
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	27 800 000	26 800 000
Taxeringsvärden mark	43 200 000	31 600 000
	71 000 000	58 400 000

79

Brf Sjömannen 7
769605-4811

10(12)

10 Ny- till- och ombyggnad

2010-12-31

2009-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

510 294

510 294

Försäljningar och utrangeringar

-510 294

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan

0

510 294

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-40 824

-30 618

Försäljningar och utrangeringar

40 824

0

Årets avskrivningar enligt plan

0

-10 206

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

0

-40 824

Utgående bokfört värde

0

469 470

11 Övriga långfristiga fordringar

Reversfordran ffd 2013-12-20

5 000 000

0

5 000 000

0

12 Övriga fordringar

Skattekonto

61 744

62 627

Reversfordran ffd 2011-12-20

5 000 000

0

Sjöeken Ekonomisk Förening

665 783

0

Övriga fordringar

0

1 790

5 727 527

64 417

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie, Brandkontoret

11 052

15 998

Kabel-TV, Comhem

1 894

1 586

Norrorts plåt

2 097

0

Diverse övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

395

0

15 438

17 584

14 Kassa och Bank

Swedbank

1 146 796

15 872 665

1 146 796

15 872 665

Beviljad checkräkningskredit 0 kr (1.000.000 kr)

PR

15 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 464 319	9 033 680	499 200	-111 331	172 330
Disposition av föregående års resultat				172 330	-172 330
Tillkommande försäljningar	7 580 930	1 253 978			
Avsättning Yttre fond			213 000	-213 000	
Nyttjande Yttre fond					
Årets resultat					-8 220 933
Belopp vid årets utgång	46 045 249	10 287 658	712 200	-152 001	-8 220 933

16 Fastighetslån

Långgivare	- räntesats - ränteändring	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank hyp	Fn (1,35%) 3 mån rörlig	0	11 000 000
Spintab	5,04% 2010-02-23	0	10 000 000
Spintab	4,86% 2011-12-20	5 000 000	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
		15 000 000	36 000 000

17 Övriga skulder

Moms	2 983	92 069
Avräkning Sjöeken Ekonomisk Förening	148 278	0
Diverse övriga skulder	3 586	54 885
	154 847	146 954

RE

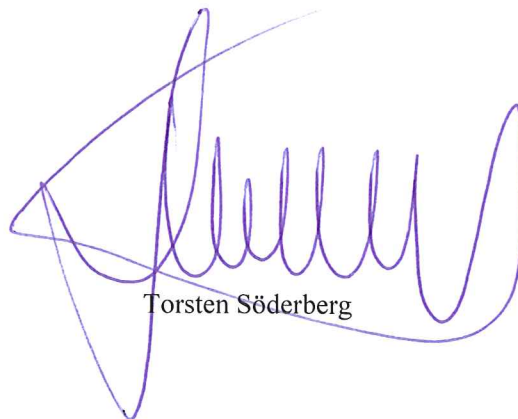
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Utgiftsräntor	56 966	129 155
Hyror och avgifter	64 443	274 951
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Va-avgifter	0	1 500
Uppvärmning	0	62 773
Elavgifter	0	7 714
Reparationer/underhåll	0	16 508
Förskott försäljning lägenheter	927 992	1 446 250
Övriga kostnader	1 183	92 423
	1 065 584	2 046 274

Stockholm den 2011-04-06



Mikael Prinzell

Niklas Borg



Torsten Söderberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 2011-04-08



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 2010. 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 årsredovisningslagens 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 april 2011



Jan Ekeman
Auktoriserad revisor