

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31



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 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-08 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell	Ordf.
	Jonas Hultman	
	Peder Matsgård	

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

Revisorer

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

Valberedning

Richard Helleberg	Sammanställande
Andreas Brunlöf	

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 2012 har följande större renoveringar genomförts:

- Renovering av trapphus (se specificering under "Verksamhet under året som gått")

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (6) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat en 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 7 (9) 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

Sjöeken Ekonomisk Förening har löst sin revers gentemot Brf Sjömannen som därmed inte längre har någon fordran på Sjöeken Ekonomisk Förening

De likvider som förening fick in i samband med att Sjöeken Ekonomisk Förening löste sin återstående revers, sattes in på ett placeringskonto hos Swedbank.

En av föreningens två hyresrätter återgick i föreningens ägo. Lägenheten renoverades och såldes därefter via en av föreningen anlitaad mäklare.

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 0.4% alt 1 365 kr/lgh.

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

Verksamhet under året som gått

Under 2012 genomfördes ett stort antal aktiviteter i samband med renoveringen av trapphusen enligt nedan.

Inspärning av utanpåliggande kablage

Samtligt utanpåliggande kablage i trapphusen spårades in i väggarna

Målning av trapphus

Bägge trapphusen samt entréerna målades i tidsenlig färgskala.

Polering av golv

Samtliga golv i trapphus och entréer polerades med en så kallad "Twisterbehandling", samt kantstötta trappsteg lagades.

Byte av ljusarmatur

Samtliga ljusarmaturer ut byttes ut mot stilenlig armatur i funkisstil.

Akustisk belysningsstyrning

Samliga strömbrytare i trapphusen togs bort och ersattes med akustisk belysningsstyrning

Eluttag i trapphusen

Eluttag i funkisstil installerades på ett antal ställen där det tidigare hade suttit knappar till trappbelysningen.

Utöver detta installerades ny branddörr i garaget (vid spiraltrappan) samt dörr mot innergård. Automatiska dörröppnare installerades i entréerna samt att barnvagnsrampen på Riddargatan kompletterades med en cykelramp.

Övrigt

Under 2012 drabbades fastigheterna i närområdet av osedvanligt mycket klotter, och även vi drabbades. För vår del fick garageporten samt entréerna klottersaneras vid ett antal tillfällen.

Föreningen drabbades även av en vattenskada i en av bostadsrätterna på Sibyllegatan. Vårt försäkringsbolag kommer dock att regressa mot det företag som gjorde den felaktiga installationen som föranledde vattenskanan.

Extra föreningsstämmor

Inga

Verksamhet under kommande år

Under 2013 kommer innergården att upprustas. Hisskorgen på Sibyllegatan kommer att återställas så att den får sin ursprungliga form och storlek.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Soliditet ca	85%	84%	74%	56%	48%
Likviditet ca	3626%	1378%	326%	707%	128%

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 1 100 kr (1 070). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 440 kr (430) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga

JE

781 PM

Behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet disponeras enligt följande:

Ingående balanserat resultat	-8 274 250
Årets resultat	-1 944
Till yttre reparationsfond har överförts i enlighet med stadgarna.	-175 458
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Återstår till föreningsstämman förfogande	-8 451 652
Behandlas så att i ny räkning överföres	-8 451 652

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 850 185	1 479 415
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-624 729	-193 988
Driftskostnader	3	-767 416	-704 161
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-62 536	-151 675
Personalkostnader	5	-96 374	-93 747
Avskrivningar	6	-76 614	-52 536
Resultat före finansiella poster		222 516	283 308
Avyttring lokaler			0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	270 383	583 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-494 843	-742 861
Resultat efter finansiella poster		-1 944	123 767
Årets resultat		-1 944	123 767

JE


22 107

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	35 296 915	35 331 317
Mark		18 514 511	18 514 511
Ny- till- och ombyggnad	9	1 217 712	561 369
Inventarier	10	81 088	77 625
		55 110 226	54 484 822

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	11	0	5 000 000
		0	5 000 000

Summa anläggningstillgångar

55 110 226

59 484 822

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		39 279	38 058
Övriga fordringar	12	1 039 091	440 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114 285	38 750
		1 192 655	517 139

Kassa och bank	14	11 404 590	4 808 107
Summa omsättningstillgångar		12 597 245	5 325 246

Summa tillgångar		67 707 471	64 810 068
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Insatser

49 420 480

48 638 848

Upplåtelseavgifter

15 478 519

13 321 651

Yttre reparationsfond

912 741

737 283

Summa bundet eget kapital

65 811 740

62 697 782

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 449 708

-8 398 017

Årets resultat

-1 944

123 767

Summa fritt eget kapital

-8 451 652

-8 274 250

Summa eget kapital

57 360 088

54 423 532

Långfristiga skulder

Fastighetslån

16

10 000 000

10 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

50 338

158 330

Skatteskulder

0

0

Övriga skulder

17

99 140

32 127

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

18

197 905

196 079

Summa kortfristiga skulder

347 383

386 536

Summa eget kapital och skulder

67 707 471

64 810 068

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

23 800 000

38 800 000

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 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. Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2012-12-31	2011-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	71 620	84 396
Hysesintäkter lokaler	18 300	17 773
Årsavgifter bostäder	799 568	757 443
Uppvärmning	0	0
Övriga ersättningar/intäkter	0	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 225	10 365
Hysesintäkter garage	201 600	186 900
Utfakturerad ombyggnation/övrigt	755 872	422 538
	1 850 185	1 479 415

2 Underhållskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Rep/underhåll lokaler och hyreslägenheter	0	0
Rep/underhåll gemensamhets utrymmen	570 624	105 375
Rep/underhåll tvättutrustning	0	0
Rep/underhåll el	0	0
Löpande underhåll	54 105	43 613
Självrisk & reparationer försäkringsskador	0	45 000
Säkerhetsdörrar	0	0
	624 729	193 988

3 Driftskostnader

Städning	25 200	25 200
Extra städ	5 229	0
Snöröjning	35 625	24 420
Sophämtning hushåll	37 284	33 095
Sotning/Brandskydd	0	13 125
Fastighetsel	50 463	41 239
Uppvärmning	327 428	279 165
Vatten	46 570	57 878
Fastighetsförsäkring	41 415	38 025
Kabel-Tv	83 382	29 032
Fastighetsskatt	51 904	49 826
Förvaltningsarvode	51 000	50 000
Hissavtal och besiktning	9 126	61 156
Övriga driftskostnader	2 790	2 000
	767 416	704 161

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Revisionsarvode	12 500	12 500
Inkasso, överlåtelse och pantkostnader	0	0
Advokat/rättegångskostnader	11 875	20 000
Skadestånd	0	0
Konsultarvode	-7 125	26 250
Föreningskostnader	18 406	59 070
Övriga kostnader	26 880	33 855
	62 536	151 675

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	73 333	71 334
Sociala avgifter	23 041	22 413
	96 374	93 747

JE

RA 107

6 Avskrivning	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	34 402	32 455
Ny-, till- och ombyggnad	32 244	11 456
Maskiner & inventarier	9 968	8 625
	76 614	52 536

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	33 095	46 874
Övriga finansiella intäkter	237 288	536 446
	270 383	583 320

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	494 843	742 816
Övriga finansiella kostnader	0	45
	494 843	742 861

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-227 704	-195 249
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-34 402	-32 455
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-262 106	-227 704

Utgående bokfört värde	35 296 915	35 331 317
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	21 486 000	21 486 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	58 486 000	58 486 000

9 Ny-, till- och ombyggnad

2012-12-31

2011-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

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

Utgående bokfört värde

1 217 712

561 369

10 Maskiner och Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-8 625	0
Årets avskrivningar enligt plan	-9 968	-8 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 593	-8 625

Utgående bokfört värde

81 088

77 625

11 Övriga långfristiga fordringar

Reversfordran ffd 2013-12-20	0	5 000 000
	0	5 000 000

12 Övriga fordringar

Skattekonto	0	65 371
Reversfordran ffd 2011-12-20	0	0
Sjöeken Ekonomisk Förening	0	0
Övriga fordringar	1 039 091	374 960
	1 039 091	440 331

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie, Brandkontoret	14 212	12 988
Kabel-TV, Comhem	1 836	1 829
Norrorts plåt	0	0
Fiber Direkt AB	18 788	18 788
S:T Eriks Hiss AB	0	4 750
Ränteintäkter	79 449	0
Diverse övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	395
	114 285	38 750

14 Kassa och Bank

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank	686 307	4 808 107
Swedbank	5 718 283	0
Danske bank	5 000 000	0
	11 404 590	4 808 107

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	48 638 848	13 321 651	737 283	-8 398 017	123 767
Disposition av föregående års resultat				123 767	-123 767
Tillkommande försäljningar	781 632	2 156 868			
Avsättning Yttre fond			175 458	-175 458	
Nyttjande Yttre fond					
Årets resultat					-1 944
Belopp vid årets utgång	49 420 480	15 478 519	912 741	-8 449 708	-1 944

16 Fastighetslån

Långivare	- räntesats - ränteändring		
Spintab	fn....(4,86%) 2011-12-20	0	0
Spintab	(4,91%) 2013-12-20	5 000 000	5 000 000
Spintab	(4,84%) 2018-01-15	5 000 000	5 000 000
		10 000 000	10 000 000

17 Övriga skulder

Moms	0	0
Avräkning Sjöeken Ekonomisk Förening	0	28 702
Diverse övriga skulder	99 140	3 425
	99 140	32 127

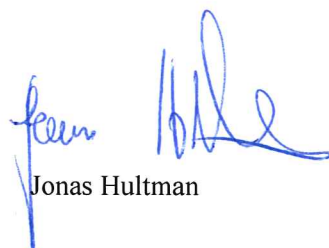
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Utgiftsräntor	58 356	59 137
Hyror och avgifter	89 617	90 025
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Va-avgifter	0	600
Uppvärmning	0	0
Elavgifter	153	1 259
Reparationer/underhåll	34 192	29 375
Förskott försäljning lägenheter	0	0
Övriga kostnader	587	683
	197 905	196 079

Stockholm den 28 mars 2013

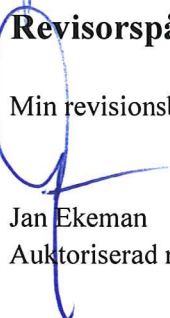

Mikael Prinzell


Peder Matsgård


Jonas Hultman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2013


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 2012.

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 2012-12-31 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 2012.

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 revisionssed 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 5 april 2013



Jan Ekeman
Auktoriserad revisor