

Årsredovisning
för
Brf Sjömannen 7
769605-4811

Räkenskapsåret 2014



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Tilläggsupplysningar	8

Handwritten initials and date:
Handwritten initials: "HWA" and "PM"
Handwritten date: "2021"

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-24 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell Peder Matsgård Jonas Hultman Susanna Gunnå (fd. Littorin)	Ordf. Suppleant
-----------	--	----------------------------

Revisorer

Ordinarie	Robert Hasslund	RSM Minocon AB
-----------	-----------------	----------------

Valberedning

Richard Helleberg Andreas Brunlöf	Sammankallande
--------------------------------------	----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-01-26.

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 samt lokal och 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 (240 kvm), lokalyta: 10 kvm (0 kvm).

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

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptider t.o.m.</i>	<i>Beskrivning</i>
Garage	190	Tillsvidare	Garage
Lokal	10	2018-09-30	Utrustning för Telia Sonera

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret är 4 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret är 3 st.
antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 47 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Styrelsen har beviljat noll andrahandsuthyrningar.
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 (5) protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Trönberg & Co Förvaltnings AB.
Den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har utförts i egen regi.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningen har ett återstående lån om 5 000 000 kr med förfallodag 2018-01-15.
Styrelsen har placerat 5 000 000 kr på ett fasträntekonto. Denna likvid är avsedd för att lösa det återstående lånet när bindningstiden går ut.

I och med att nya regler för avskrivning infördes under 2014 har vi övergått från progressiv till rak avskrivning, vilket har påverkat årets resultat negativt. Föreningen har dock en god likviditet, varvid det inte har varit aktuellt med någon avgiftshöjning.

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 1 217 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 1110 (1110). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 444 kr (445) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret har ägt rum.

Under 2014 genomfördes endast ett mindre antal aktiviteter såsom byte av golv i hissen på Sibyllegatan, byte av takarmatur i garaget inklusive nya rörelsesensorer, uppgradering av Internetförbindelse från 100 Mbit/s till 1 000Mbit/s, justering av mottagare till garageporten, bättringsmålning av fasaden på Riddargatan, byte av komponent till porttelefonisystemet.

Övrigt

Den trappa som fastighetsägaren Nybroriddaren AB olovligen har placerad på föreningens mark har ännu inte lösts. Ärendet kommer att hanteras vidare under 2015.

Extra föreningsstämmor

-

Verksamhet under kommande år

Under 2015 är inga större arbeten inplanerade. Den planerade stamspolningen som skulle ha genomförts under 2014, skjuts fram till 2016.

Medlemsinformation

Två stycken "Senaste nytt" har utgivits under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013
Nettoomsättning	1 145	1 102
Resultat efter finansiella poster	-31	-356
Soliditet (%)	91,5	91,4

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 974 564
årets förlust	-31 148
	-9 005 712

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna	226 443
i ny räkning överföres	-9 232 155
	-9 005 712

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "PM" and "PRL".

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	1 145 193	1 102 400
Övriga rörelseintäkter		44 000	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 189 193	1 102 400
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-911 157	-1 043 548
Övriga externa kostnader	4	-29 832	-37 165
Styrelsearvode	5, 6	-55 854	-55 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-219 260	-78 678
Summa rörelsekostnader		-1 216 103	-1 215 245
Rörelseresultat		-26 910	-112 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242 045	245 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 283	-488 451
Summa finansiella poster		-4 238	-243 067
Resultat efter finansiella poster		-31 148	-355 912
Resultat före skatt		-31 148	-355 912
Årets resultat		-31 148	-355 912

HA PM
781

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	54 751 136	54 960 428
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	61 152	71 120
Summa materiella anläggningstillgångar		54 812 288	55 031 548
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga ränteintäkter		150 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	0
Summa anläggningstillgångar		54 962 288	55 031 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24 314
Övriga fordringar	10	27 481	52 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 607	67 861
Summa kortfristiga fordringar		156 088	144 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 172 640	7 179 134
Summa kassa och bank		7 172 640	7 179 134
Summa omsättningstillgångar		7 328 728	7 323 845
SUMMA TILLGÅNGAR		62 291 016	62 355 393

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 898 999	64 898 999
Fond för yttre underhåll		1 079 741	853 298
Summa bundet eget kapital		65 978 740	65 752 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 974 564	-8 392 209
Årets resultat		-31 148	-355 912
Summa fritt eget kapital		-9 005 712	-8 748 121
Summa eget kapital		56 973 028	57 004 176
Långfristiga skulder	13		
Fastighetslån		5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		464	46 247
Övriga skulder		182 496	101 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	135 028	203 473
Summa kortfristiga skulder		317 988	351 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 291 016	62 355 393
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		23 800 000	23 800 000
Summa ställda säkerheter		23 800 000	23 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

 PM
721

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Ny- till och ombyggnad 50 och 25 år

Maskiner och inventarier 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Föreningens intäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	43 752	42 377
Hysesintäkter lokaler	18 356	18 300
Årsavgifter bostäder	841 884	841 884
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 000	3 209
Hysesintäkter garage	239 201	196 630
Försäkring skada/övrigt	44 000	0
	1 189 193	1 102 400

Not 3 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsel	30 323	33 118
Uppvärmning	301 746	344 288
Sotning/Brandskydd	0	18 109
Vatten	50 333	48 742
Städning	49 290	25 200
Sophämtning hushåll	27 061	-14 080
Snöröjning	5 010	12 100
Extra städ	2 681	2 096
Reparationer	142 697	285 886
Löpande underhåll	32 301	37 731
Kabel-Tv	80 944	82 473
Hissavtal och besiktning	10 768	-10 486
Föreningsavgift	4 950	5 008
Fastighetsskatt	74 972	74 740
Fastighetsförsäkring	46 120	44 753
Förvaltningsarvode	47 500	47 500
Konsultarvode	2 188	0
Jourarvode	2 273	2 195
Entrématta	0	4 175
	911 157	1 043 548

Not 4 övriga externa kostnader

	2014	2013
Telefonkostnader	7 531	9 438
Föreningskostnader	4 815	12 395
Bankkostnader	4 361	2 832
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga externa kostnader	625	0
	29 832	37 165

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Arvode

	2014	2013
Styrelse- och mötesarvoden	42 500	42 500
Sociala avgifter	13 354	13 354
	55 854	55 854



Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 559 021	35 559 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 559 021	35 559 021
Ingående avskrivningar	-298 572	-262 106
Årets avskrivningar	-177 048	-36 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475 620	-298 572
Utgående redovisat värde	35 083 401	35 260 449
Taxeringsvärden byggnader	29 481 000	29 481 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	75 481 000	75 481 000
Bokfört värde byggnader	35 083 401	35 260 449
Bokfört värde mark	18 514 511	18 514 511
	53 597 912	53 774 960

Not 8 Ny-, till- och ombyggnad

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 261 412	1 261 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 261 412	1 261 412
Ingående avskrivningar	-75 944	-43 700
Årets avskrivningar	-32 244	-32 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 188	-75 944
Utgående redovisat värde	1 153 224	1 185 468

Not 9 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 681	99 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 681	99 681
Ingående avskrivningar	-28 561	-18 593
Årets avskrivningar	-9 970	-9 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 531	-28 561
Utgående redovisat värde	61 150	71 120

MA PM
7/1

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	26 136	26 016
Övriga fordringar	1 345	26 520
	27 481	52 536

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringspremie, Brandkontoret	15 425	15 270
Kabel-TV, ComHem	0	2 295
Telia	0	296
Ränteintäkter	112 500	50 000
Ballou Internet Service AB	407	0
Övriga kostnader	275	0
	128 607	67 861

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 420 480	15 478 519	853 298	-8 392 209	355 912
Disposition av föregående års resultat:				-355 912	-355 912
Avsättning Yttre fond			226 443	-226 443	
Årets resultat					-181 148
Belopp vid årets utgång	49 420 480	15 478 519	1 079 741	-8 974 564	-181 148

Not 13 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Spintab 4,84 % 2018-01-15	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

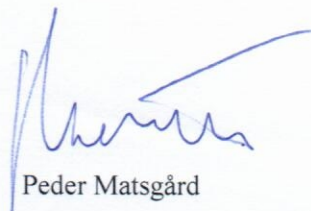
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Utgiftsräntor	51 761	51 537
Hyror och avgifter	59 145	91 562
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Uppvärmning	0	42 550
Elavgifter	306	2 823
Reparationer/underhåll	8 816	0
	135 028	203 472

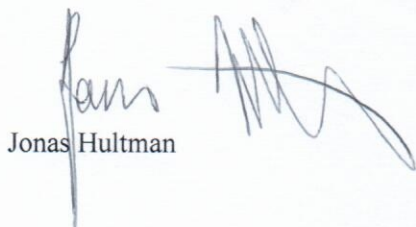
Stockholm 2015-04-29



Mikael Prinzell



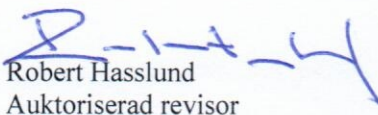
Peder Matsgård



Jonas Hultman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-29



Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 bolaget 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 bolagets 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 BRF Sjömannen 7s finansiella ställning per den 2014-12-31 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 BRF Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

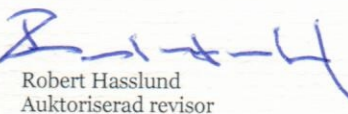
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 2015-04-29



Robert Hasslund
Auktoriserad revisor