

Årsredovisning

för

Brf Sjömannen 7

769605-4811

Räkenskapsåret

2015



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

4/1 PM PA

Styrelsen för Brf Sjömannen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015-06-08 bestått av:

Ordinarie	Mikael Prinzell	Ordf.
	Peder Matsgård	
	Jonas Hultman	
	Susanna Gunnå	Suppleant

Revisorer

Ordinarie	Robert Hasslund	RSM Stockholm AB
-----------	-----------------	------------------

Valberedning

Richard Helleberg	Sammanställande
-------------------	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-12-11.

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: 190 kvm (240 kvm), lokalyta: 10 kvm (0 kvm).

Vid revidering av ritningsunderlaget 2014 justerades garageytan, då del av garaget har ianspråktagits till förråd samt att lokalytan som Telia Sonera hyr, uppskattades till 10 kvm.


4/11 17 72

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

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

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

Lägenhetsöverlåtelse

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.
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 (6) protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.
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

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.

Med hänsyn till föreningen har en god likviditet har det inte varit aktuellt med någon avgiftshöjning.
När lånet löses 2018 räknar styrelsen med att vi åter får ett positivt kassaflöde.

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 1 243 kr/lgh.
Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1%.

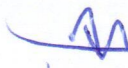
Årsavgifter

Årsavgifter har varit oförändrade sedan tillträdet den 28 april 2003.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet 1113 kr (1110 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 445 kr (444 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kr vid sen betalning.


4/ PM 7/11

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret har ägt rum.

Under 2015 genomfördes endast ett mindre antal andra aktiviteter såsom byte av komponent till porttelefonisystemet samt övergång till LED-lampor i hela fastigheten.

Övrigt

Den trappa som fastighetsägaren Nybroriddaren AB olovligen hade placerat på föreningens mark är nu nedmonterad av fastighetensägaren.

Extra föreningsstämmor

En extra föreningsstämma genomfördes 2015-08-31 för att kunna fastställa två stadgeändringar, rätten att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning samt justeringar av "kosmetisk karaktär".

Verksamhet under kommande år

Under 2016 är inga större arbeten inplanerade. Den planerade stamspolningen skjuts fram ytterligare ett år.

Medlemsinformation

Ny layout av föreningens hemsida lanserades under december månad, www.sjomannen7.com

Flerårsöversikt	2015	2014	2013
Nettoomsättning (Tkr)	1 112	1 145	1 102
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-73	-31	-356
Soliditet (%)	91,4	91,5	91,4
Likviditet (%)	2 257	2 305	2 085
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	328	328	328
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 287	1 215	1 177
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 950	1 950	1 950
Värmekostnad/kvm totalyta	115	116	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 232 155
årets förlust	-73 464
	-9 305 619
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna	226 443
i ny räkning överföres	-9 532 062
	-9 305 619

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

4/6 PM PPI

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	1 112 363	1 145 193
Övriga rörelseintäkter		0	44 000
Summa rörelseintäkter		1 112 363	1 189 193
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-799 061	-911 157
Övriga externa kostnader	4	-33 988	-29 832
Styrelsearvode	5, 6	-55 854	-55 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-222 784	-219 260
Summa rörelsekostnader		-1 111 688	-1 216 104
Rörelseresultat		675	-26 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170 997	242 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 136	-246 283
Summa finansiella poster		-74 140	-4 238
Resultat efter finansiella poster		-73 464	-31 148
Resultat före skatt		-73 464	-31 148
Årets resultat		-73 464	-31 148

4A PM PR

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

54 541 100

54 751 136

Maskiner och andra tekniska anläggningar

9

60 883

61 152

Summa materiella anläggningstillgångar

54 601 983

54 812 288

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga ränteintäkter

300 000

150 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

300 000

150 000

Summa anläggningstillgångar

54 901 983

54 962 288

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

47 206

27 481

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

142 426

128 607

Summa kortfristiga fordringar

189 632

156 088

Kassa och bank

Kassa och bank

7 132 388

7 172 640

Summa kassa och bank

7 132 388

7 172 640

Summa omsättningstillgångar

7 322 020

7 328 728

SUMMA TILLGÅNGAR

62 224 003

62 291 016

41 11/10/17 PR

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 898 999	64 898 999
Fond för yttre underhåll		1 306 184	1 079 741
Summa bundet eget kapital		66 205 183	65 978 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 232 155	-8 974 564
Årets resultat		-73 464	-31 148
Summa fritt eget kapital		-9 305 619	-9 005 712
Summa eget kapital		56 899 564	56 973 028
Långfristiga skulder	13		
Fastighetslån		5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 589	464
Övriga skulder		106 660	182 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	161 190	135 028
Summa kortfristiga skulder		324 439	317 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 224 003	62 291 016

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	23 800 000	23 800 000
Summa ställda säkerheter	23 800 000	23 800 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

4/ PM 201

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	46 322	43 752
Hysesintäkter lokaler	18 336	18 356
Årsavgifter bostäder	838 405	841 884
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	2 000
Hysesintäkter garage	209 300	239 201
Försäkring skada/övrigt	0	44 000
	1 112 363	1 189 193

46 PM PR

Not 3 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsel	25 167	30 323
Uppvärmning	298 119	301 746
Vatten	51 569	50 333
Städning	47 190	49 290
Sophämtning hushåll	26 643	27 061
Snöröjning	3 841	5 010
Extra städ	0	2 681
Reparationer	62 812	142 697
Löpande underhåll	16 714	32 301
Kabel-TV	84 905	80 944
Hissavtal och besiktning	5 150	10 768
Föreningsavgift	4 950	4 950
Fastighetsskatt	75 829	74 972
Fastighetsförsäkring	47 716	46 120
Förvaltningsarvode	43 752	47 500
Konsultarvode	2 344	2 188
Jourarvode	2 360	2 273
	799 061	911 157

Not 4 övriga externa kostnader

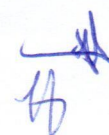
	2015	2014
Telefonkostnader	6 041	7 531
Föreningskostnader	4 545	4 815
Bankkostnader	2 777	4 361
Revisionsarvoden	20 000	12 500
Övriga externa kostnader	625	625
	33 988	29 832

Not 5 Arvode

	2015	2014
Styrelse- och mötesarvoden	42 500	42 500
Sociala avgifter	13 354	13 354
	55 854	55 854

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

 PM 201

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 559 021	35 559 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 559 021	35 559 021
Ingående avskrivningar	-475 620	-298 572
Årets avskrivningar	-177 792	-177 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-653 412	-475 620
Utgående redovisat värde	34 905 609	35 083 401
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	34 905 609	35 083 401
Bokfört värde mark	18 514 511	18 514 511
	53 420 120	53 597 912

Not 8 Ny-, till- och ombyggnad

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 261 412	1 261 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 261 412	1 261 412
Ingående avskrivningar	-108 188	-75 944
Årets avskrivningar	-32 244	-32 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 432	-108 188
Utgående redovisat värde	1 120 980	1 153 224

Not 9 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 681	99 681
Inköp	12 479	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 160	99 681
Ingående avskrivningar	-38 529	-28 561
Årets avskrivningar	-12 748	-9 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 277	-38 529
Utgående redovisat värde	60 883	61 152

4A 7A 7B

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	46 979	26 136
Övriga fordringar	227	1 345
	47 206	27 481

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremie, Brandkontoret	16 145	15 425
Kabel-TV, Comhem	2 139	0
Telia	297	0
Ränteintäkter	112 500	112 500
Ballou Internet Service AB	407	407
Trönnberg & Co Förvaltnings AB	10 938	0
Övrigt	0	275
	142 426	128 607

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	1 079 741	-8 974 564	-31 148
Disposition av föregående års resultat:				-31 148	31 148
Avsättning Yttre fond			226 443	-226 443	
Årets resultat					-73 464
Belopp vid årets utgång	49 420 480	15 478 519	1 306 184	-9 232 155	-73 464

Not 13 Fastighetslån

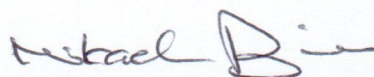
	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Spintab 4,84% 2018-01-15	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

A
HA PM 7R

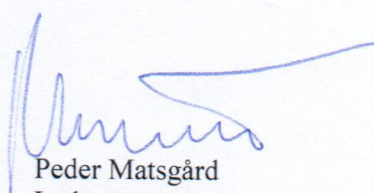
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Utgiftsräntor	51 537	51 761
Hyror och avgifter	94 410	59 145
Beräknat arvode för revision	14 750	15 000
Elavgifter	493	306
Reparationer/underhåll	0	8 816
	161 190	135 028

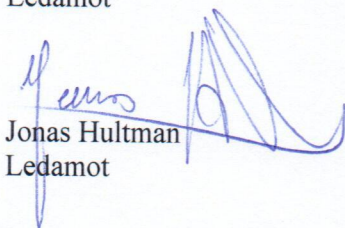
Stockholm 2016-04-18



Mikael Prinzell
Ledamot



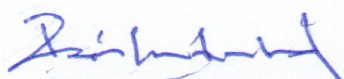
Peder Matsgård
Ledamot



Jonas Hultman
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-18



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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015-12-31 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

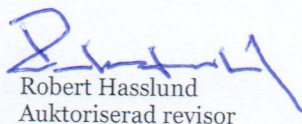
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2016-04-19



Robert Hasslund
Auktoriserad revisor