

# Brf Sjömansgatan 2

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Sjömansgatan 2**  
769606-0149  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjömansgatan 2, 769606-0149, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anna Johansson	Ordförande	2023
Darrell Pugh	Ledamot	2023
Jens Wikström	Ledamot	2023
Kim Johansson	Ledamot	2023
Emma Fälth	Ledamot	2023

### Styrelsesuppleanter

Christoffer Bom	Suppleant	2023
Jihad Radjab Adel	Suppleant	2023

### Ordinarie revisorer

Mathias Ljung, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
--	----------------------	------

### Valberedning

Hanna Hedin	2023
Leila Nygårds	2023

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 29:1 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1911. Fastighetens adresser är Fjällgatan 24 A-E och Sjömansgatan 2 i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	5 rok	6 rok
3	11	2	1

Total tomtarea: 712 kvm  
Total bostadsarea: 1 208 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-12-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättslägg för medlemmarna. Föreningen är även försäkrad via Anticimex avseende hussvamp till och med 2023-09-29.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

HSB Göteborg  
Låsinväst  
Tele2  
Fortum  
Göteborg Energi  
Anticimex

Fastighetsskötsel  
Jour  
Kabel-TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 20 349 kr. Reparationskostnaderna specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under 2022 har en balkongrenovering genomförts. Då föreningen följer K3-regelverket har denna investering aktiveras på balansräkningen och återfinns i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 40 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av HSB. Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhållsplanen och den genomgick 2021 en uppdatering. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 340 740 kr, vilket motsvarar 282 kr per kvm.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 161 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 133 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är för att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av fasad, fönster och tak	2023
OVK-besiktning, självdrag	2024
Rensning av ventilationskanaler, självdrag	2024
Underhåll av stödmurar, smidesstaket och trappor i natursten	2024
Stambyte	2026
Målning av källare	2027

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av balkonger	2022
Igenmurning av källarfönster	2020
Nytt markskikt på innergård	2019
Brandskyddskontroll av kakelugnar	2019
Inköp av brandsläckare	2018
OVK-besiktning	2018
Byte av cirkulationspump	2018
Ny torktumlare	2016
Nya entrédörrar till trappuppgångarna	2016
Underhåll av gemensam tvättstuga	2015
Underhåll av takplåt	2014
Renovering och målning av staket mot Fjällgatan	2013
Översyn av vissa skorstenar	2013
Ny tvättmaskin	2013
Renovering av gemensam tvättstuga	2012
Uppdatering av värmesystemet	2011
Komplett fasadrenovering	2010
Översyn av takplåt	2010
Sanering av hussvamp	2009
Rörstambyte	1975
Elstambyte	1975

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-04-05. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).

Föreningen har inga beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31 (beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift delas lika mellan köpare och säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

År 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2023-01-01.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	1 010	1 015	999	994
Resultat efter finansiella poster*	-14	19	-137	60
Förändring av underhållsfond	161	161	111	161
Resultat efter fondförändringar	-175	-142	-248	-101
Sparande, kr / kvm	296	313	225	312
Soliditet %	61	62	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	819	819	819	803
Driftskostnad, kr / kvm	285	301	246	268
Energikostnad, kr / kvm	166	168	135	148
Ränta, kr / kvm	106	90	107	116
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	133	133	133	133
Lån, kr / kvm	8 526	8 526	8 526	8 526
Räntekänslighet (%)	10	10	10	11
Snittränta (%)	1,24	1,05	1,26	1,36

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\*Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- inastser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 462 013</b>	<b>14 274 014</b>	<b>1 115 757</b>	<b>-11 931 870</b>	<b>18 899</b>
Disposition enligt föreningsstämma				18 899	-18 899
Avsättning till underhållsfond			161 000	-161 000	
Omföring av uppskrivningsfond		-172 628		172 628	
Årets resultat					-14 459
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 462 013</b>	<b>14 101 386</b>	<b>1 276 757</b>	<b>-11 901 343</b>	<b>-14 459</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 912 971
Årets resultat före fondförändring	-14 459
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-161 000
Årets omföring av uppskrivningsfond	172 628
Summa över/underskott	-11 915 802

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-11 915 802**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	989 808	989 808
Övriga rörelseintäkter	3	20 088	25 365
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 009 896</b>	<b>1 015 173</b>
		1 009 896	1 015 173
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-20 349	-28 558
Driftskostnader	5	-344 322	-363 015
Övriga kostnader	6	-126 612	-105 569
Personalkostnader	7	-33 232	-31 278
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-372 490	-359 451
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-897 005</b>	<b>-887 871</b>
		-897 005	-887 871
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 891</b>	<b>127 302</b>
		112 891	127 302
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		488	185
Räntekostnader		-127 838	-108 588
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 350</b>	<b>-108 403</b>
		-127 350	-108 403
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 459</b>	<b>18 899</b>
		-14 459	18 899
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 459</b>	<b>18 899</b>
		-14 459	18 899
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 459</b>	<b>18 899</b>
		-14 459	18 899

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	9,16	26 751 270	26 065 573
Inventarier, maskiner och installationer	10	22 176	32 296
		<u>26 773 446</u>	<u>26 097 869</u>

**Summa anläggningstillgångar**

		<u>26 773 446</u>	<u>26 097 869</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		-	1 268
Övriga fordringar		2 433	779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 263	35 778
		<u>40 696</u>	<u>37 825</u>

***Kassa och bank***

	12	919 245	1 304 956
--	----	---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		<u>959 941</u>	<u>1 342 781</u>
--	--	----------------	------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>27 733 387</u>	<u>27 440 650</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 462 013	13 462 013
Uppskrivningsfond		14 101 386	14 274 014
Underhållsfond		1 276 757	1 115 757
		<u>28 840 156</u>	<u>28 851 784</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-11 901 343	-11 931 871
Årets resultat		-14 459	18 899
		<u>-11 915 802</u>	<u>-11 912 972</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>16 924 354</u>	<u>16 938 812</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	-
		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 300 000	10 300 000
Leverantörsskulder		43 621	40 060
Skatteskulder		2 448	1 890
Övriga skulder		237 365	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	225 599	159 888
		<u>10 809 033</u>	<u>10 501 838</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 733 387</u>	<u>27 440 650</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	112 891	127 302
Avskrivningar	372 490	359 451
	<b>485 381</b>	<b>486 753</b>
Erhållen ränta	488	185
Erlagd ränta	-127 838	-108 588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>358 031</b>	<b>378 350</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 871	-3 781
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	307 196	5 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>662 356</b>	<b>380 353</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 048 067	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 048 067</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-385 711</b>	<b>380 353</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 304 956</b>	<b>924 603</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>919 245</b>	<b>1 304 956</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Takmålning	50 år
-Installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Balkongrenoveringar	40 år
-Entrédörrar	20 år

*Uppskrivningar*

-Uppskrivning byggnad	59 år
-----------------------	-------

*Markanläggningar*

-Dränering	20 år
-Gårdsprojekt	20 år

*Inventarier, maskiner och installationer*

-Tvättmaskin	10 år
-Avfuktare	10 år
-Torktumlare	10 år
-Arkivskåp	5 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	989 808	989 808
<b>Summa</b>	<b>989 808</b>	<b>989 808</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	5 427	2 975
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 291	5 549
Övriga intäkter *	11 370	16 841
<b>Summa</b>	<b>20 088</b>	<b>25 365</b>

\* 2022 avser 7 500 kr vidarefaktureringskostnad till tidigare medlem för administrativ kostnad avseende hantering av förskottsbetalning av årsavgifter. 2021 avser 15 331 kr vidarefaktureringskostnader för juristkostnader samt sotning av rökkanaler till berörda medlemmar.

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 273	1 450
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 433	1 098
VA & sanitet, installationer	-	5 777
Värme, installationer	269	3 331
Ventilation, installationer	-	2 319
Huskropp, fasad	-	525
Huskropp, fönster	9 374	11 551
Markytor	-	6 000
Klottersanering *	-	-3 493
<b>Summa</b>	<b>20 349</b>	<b>28 558</b>

\* 2021 avser återbetalning p.g.a. dubbelbetalning 2020.

**Not 5 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	25 823	24 803
Fastighetsskötsel	53 988	52 344
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 134	-
Sotning *	-	5 706
Besiktningsskostnader **	10 663	28 709
Bevakningskostnader	1 251	1 250
Förbrukningsmaterial	2 295	2 513
El	25 170	17 657
Uppvärmning	129 481	142 797
Vatten och avlopp	45 996	42 191
Avfallshantering	19 073	14 867
Försäkringar	17 742	16 775
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 034
Kabel-TV	11 706	11 369
<b>Summa</b>	<b>344 322</b>	<b>363 015</b>

\* 2021 avser vidarefakturerering till berörda medlemmar.

\*\* 2022 avser syn av takfot samt slutbesiktning av balkonger. 2021 avser besiktning av tak och fasad.

**Not 6 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 161
Tele och post	1 105	978
Förvaltningskostnader	85 448	66 352
Revision	22 363	17 213
Jurist- och advokatkostnader *	8 247	9 625
Bankkostnader	913	689
Övriga externa tjänster **	7 036	6 880
Övriga externa kostnader	1 500	1 671
<b>Summa</b>	<b>126 612</b>	<b>105 569</b>

\* 2022 avser avtalstolkning avseende förskottsbetalning (har vidarefakturerats till berörd medlem) samt framtagning av nya stadgar. 2021 avser vidarefakturerering till berörd medlem.

\*\* Avser underhållsplan.

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	24 150	23 800
Utbildning	1 494	-
<b>Summa</b>	<b>25 644</b>	<b>23 800</b>
Sociala avgifter	7 588	7 478
<b>Summa</b>	<b>33 232</b>	<b>31 278</b>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	144 462	126 995
Uppskrivning byggnad	172 628	172 628
Markanläggningar	45 280	45 278
Inventarier, maskiner och installationer	10 120	14 550
<b>Summa</b>	<b>372 490</b>	<b>359 451</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 450 747	9 450 747
-Uppskrivning byggnad	10 154 643	10 154 643
-Mark	3 230 800	3 230 800
-Uppskrivning mark	5 500 399	5 500 399
-Markanläggningar	905 581	905 581
	<hr/> 29 242 170	<hr/> 29 242 170
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 048 067	-
	<hr/> 1 048 067	<hr/> -
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>30 290 237</b>	<b>29 242 170</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 677 386	-1 550 391
-Uppskrivning byggnad	-1 381 028	-1 208 400
-Markanläggningar	-118 183	-72 905
	<hr/> -3 176 597	<hr/> -2 831 696
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 462	-126 995
-Årets avskrivning på uppskrivning	-172 628	-172 628
-Årets avskrivning på markanläggning	-45 280	-45 278
	<hr/> -362 370	<hr/> -344 901
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 538 967</b>	<b>-3 176 597</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>26 751 270</b>	<b>26 065 573</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 676 966	7 773 361
Mark	3 230 800	3 230 800
Uppskrivning byggnad	8 600 987	8 773 615
Uppskrivning mark	5 500 399	5 500 399
Markanläggningar	742 118	787 398
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	35 200 000	31 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>35 200 000</b>	<b>31 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	15 000 000	13 200 000

**Not 10 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	158 053	158 053
	158 053	158 053
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>158 053</b>	<b>158 053</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-125 757	-111 207
	-125 757	-111 207
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 120	-14 550
	-10 120	-14 550
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-135 877</b>	<b>-125 757</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 176</b>	<b>32 296</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetald försäkring	18 149	15 982
Förutbetalda kostnader	20 114	19 796
<b>Summa</b>	<b>38 263</b>	<b>35 778</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	919 245	1 304 956
<b>Summa</b>	<b>919 245</b>	<b>1 304 956</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 300 000	10 300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 300 000</b>	<b>10 300 000</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetslån	10 300 000	10 300 000
<b>Summa</b>	<b>10 300 000</b>	<b>10 300 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB *	3,26 %	2023-12-28	2 500 000	-	-	2 500 000
SEB	0,87 %	2023-03-28	2 600 000	-	-	2 600 000
SEB	0,87 %	2023-03-28	2 600 000	-	-	2 600 000
SEB *	3,27 %	2023-07-28	2 600 000	-	-	2 600 000
<b>Summa</b>			<b>10 300 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 300 000</b>

\* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 016	31 278
Upplupna räntekostnader	3 528	1 129
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	101 965	67 569
Upplupna revisionsarvoden	17 700	16 900
Upplupna kostnader	39 390	43 012
<b>Summa</b>	<b>225 599</b>	<b>159 888</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 800 000	10 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 800 000</b>	<b>10 800 000</b>

**Underskrifter**

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Anna Johansson  
Styrelseordförande

Darrell Pugh

Jens Wikström

Kim Johansson

Emma Fälth

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur  
Grant Thornton Sweden AB

Mathias Ljung,  
Auktoriserad revisor

**Brf Sjömansgatan 2, årsredovisning 2022**

Antal sidor: 21  
Verifikationsdatum: Apr 03 2023 08:40PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64243E5C15523  
APR 03 2023 08:40PM



Mar 29 2023 03:56PM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 29 2023 08:39PM	Anna Johansson granskade dokumentet:
Mar 29 2023 08:42PM	 ANNA JOHANSSON signerade dokumentet
Apr 03 2023 07:48PM	Darrell Pugh granskade dokumentet:
Apr 03 2023 07:49PM	 Darrell Nicholas Pugh signerade dokumentet
Mar 29 2023 04:23PM	Jens Wikström granskade dokumentet:
Mar 29 2023 04:27PM	 Jens Alexander Wikström signerade dokumentet
Mar 29 2023 09:22PM	Kim Johansson granskade dokumentet:
Mar 30 2023 08:21AM	 KIM JOHANSSON signerade dokumentet
Mar 31 2023 02:52PM	Emma Fälth granskade dokumentet:
Mar 31 2023 02:53PM	 EMMA FÄLTH signerade dokumentet
Apr 03 2023 08:39PM	Mathias Ljung granskade dokumentet:
Apr 03 2023 08:40PM	 Carl Lennart Mathias Ljung signerade dokumentet
Apr 03 2023 08:40PM	Dokumentet har signerats

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2

Org.nr. 769606 - 0149

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag,

och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

Årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, enligt datum som framgår av elektronisk signering.  
Grant Thornton Sweden AB

Mathias Ljung  
Auktoriserad revisor




**Brf Sjömansgatan 2, revisionsberättelse 2022**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 03 2023 08:40PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6426AF086D6AB  
APR 03 2023 08:40PM

**Registrerade händelser**

Mar 31 2023 12:01PM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2023 08:40PM	Mathias Ljung granskade dokumentet:
Apr 03 2023 08:40PM	 Carl Lennart Mathias Ljung signerade dokumentet
Apr 03 2023 08:40PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

