

Brf Sjömansgatan 2

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för
Brf Sjömansgatan 2
769606-0149
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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 2023.

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>
Darrell Pugh	Ordförande	2024
Jens Wikström	Ledamot	2024
Magnus Krantz	Ledamot	2024
Wilhelm Graupner	Ledamot	2024
Emma Fälth	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Leo Hallersbo	Suppleant	2024
Oskar Thollander	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Laila Pedersen	Extern revisor	2024
----------------	----------------	------

Valberedning

Sara Andersson	Sammanställande	2024
Anna Johansson		2024

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 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Föreningen är även försäkrad via Anticimex avseende hussvamp till och med 2024-09-29.

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 reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 100 604 kr och planerat underhåll för 123 406 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2023 har föreningen underhållit fastighetens vattenledningar genom spolning och filmning i lägenheter och ledningar, inklusive bottenplatta.

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 2023 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

	År
Renovering av fasad, fönster och tak	2024
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

	År
Spolning och TV-inspektion av bottenplatta och lägenheter	2023
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 2023-04-20 samt extra föreningsstämma 2023-07-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse). Föreningen har inga beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31 (beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 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.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 32 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %. Avseende 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 20 % fr.o.m. 2024-01-01.

I årsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 046	1 010	1 015	999
Resultat efter finansiella poster	-405	-14	19	-137
Förändring av underhållsfond	38	161	161	111
Resultat efter fondförändringar	-443	-175	-142	-248
Sparande, kr / kvm	79	296	313	225
Soliditet %	61	61	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	860	819	819	819
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	99	98	98	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	860	819	819	819
Driftskostnad, kr / kvm	297	285	301	246
Energikostnad, kr / kvm	178	166	168	135
Ränta, kr / kvm	330	106	90	107
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	133	133	133	133
Lån, kr / kvm	8 526	8 526	8 526	8 526
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 526	8 526	8 526	8 526
Räntekänslighet (%)	10	10	10	10
Snittränta (%)	3,87	1,24	1,05	1,26

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.

Upplösning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 462 013	14 101 386	1 276 757	-11 901 343	-14 459
Disposition enligt föreningsstämma				-14 459	14 459
Avsättning till underhållsfond			161 000	-161 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-123 406	123 406	
Omföring av uppskrivningsfond		-172 628		172 628	
Årets resultat					-405 408
Vid årets slut	13 462 013	13 928 758	1 314 351	-11 780 768	-405 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 915 802
Årets resultat före fondförändring	-405 408
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-161 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	123 406
Årets omföring av uppskrivningsfond	172 628
Summa över/underskott	-12 186 176

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 186 176
-----------------------------------	--------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 039 260	989 808
Övriga rörelseintäkter	3	7 100	20 088
Summa rörelseintäkter		1 046 360	1 009 896
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-100 604	-20 349
Planerat underhåll	5	-123 406	-
Driftskostnader	6	-359 040	-344 322
Övriga kostnader	7	-100 275	-126 612
Personalkostnader	8	-3 220	-33 232
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-377 931	-372 490
Summa rörelsekostnader		-1 064 476	-897 005
Rörelseresultat		-18 116	112 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 370	488
Räntekostnader		-398 662	-127 838
Summa finansiella poster		-387 292	-127 350
Resultat efter finansiella poster		-405 408	-14 459
Resultat före skatt		-405 408	-14 459
Årets resultat		-405 408	-14 459

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader och mark	10,17	26 380 169	26 751 270
Inventarier, maskiner och installationer	11	15 346	22 176
		<u>26 395 515</u>	<u>26 773 446</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>26 395 515</u>	<u>26 773 446</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		995	2 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 186	38 263
		<u>42 181</u>	<u>40 696</u>

Kassa och bank

	13	781 064	919 245
--	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

		<u>823 245</u>	<u>959 941</u>
--	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>27 218 760</u>	<u>27 733 387</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 462 013	13 462 013
Uppskrivningsfond		13 928 758	14 101 386
Underhållsfond		1 314 351	1 276 757
		<u>28 705 122</u>	<u>28 840 156</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 780 768	-11 901 343
Årets resultat		-405 408	-14 459
		<u>-12 186 176</u>	<u>-11 915 802</u>
Summa eget kapital		<u>16 518 946</u>	<u>16 924 354</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 300 000	10 300 000
Leverantörsskulder		54 743	43 621
Skatteskulder		2 276	2 448
Övriga skulder		109 097	237 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	233 698	225 599
		<u>10 699 814</u>	<u>10 809 033</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 218 760</u>	<u>27 733 387</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 116	112 891
Avskrivningar	377 932	372 490
	359 816	485 381
Erhållen ränta	11 370	488
Erlagd ränta	-398 662	-127 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-27 476	358 031
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 485	-2 871
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-109 218	307 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-138 179	662 356
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 048 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 048 067
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 300 000	-
Amortering av låneskulder	-10 300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-138 179	-385 711
Likvida medel vid årets början	919 245	1 304 956
Likvida medel vid årets slut	781 066	919 245

(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

-Torktumlare	10 år
--------------	-------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 039 260	989 808
Summa	1 039 260	989 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	5 042	5 427
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	3 291
Övriga intäkter *	2 058	11 370
Summa	7 100	20 088

* 2022 avser 7 500 kr vidarefaktureringskostnad till tidigare medlem för administrativ kostnad avseende hantering av förskotts betalning av årsavgifter.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	5 273
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	563	5 433
VA & sanitet, installationer	7 439	-
Värme, installationer	-	269
Huskropp, fönster	33 722	9 374
Vattenskador	38 322	-
Skadedjur	20 558	-
Summa	100 604	20 349

Not 5 Planerat Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll av installationer, VA & sanitet	123 406	-
Summa	123 406	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	25 823	25 823
Fastighetsskötsel	55 272	53 988
Fastighetsskötsel utöver avtal	850	1 134
Besiktningkostnader *	7 688	10 663
Bevakningskostnader	1 250	1 251
Förbrukningsmaterial	454	2 295
El	22 814	25 170
Uppvärmning	140 349	129 481
Vatten och avlopp	51 622	45 996
Avfallshantering	20 036	19 073
Försäkringar	19 978	17 742
Kabel-TV	12 904	11 706
Summa	359 040	344 322

* 2023 avser syn och protokollskrivning av tak. 2022 avser syn av takfot samt slutbesiktning av balkonger.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	1 148	1 105
Förvaltningskostnader	71 123	85 448
Revision	16 863	22 363
Jurist- och advokatkostnader *	1 589	8 247
Bankkostnader	656	913
Övriga externa tjänster **	7 296	7 036
Övriga externa kostnader	1 600	1 500
Summa	100 275	126 612

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

** Avser underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden *	2 450	24 150
Utbildning		1 494
Summa	2 450	25 644
Sociala avgifter *	770	7 588
Summa	3 220	33 232

* 2023 har styrelsen beviljats ett arvode på 26 250 kr. Kostnaden är lägre då tidigare uppbokat arvode avseende 2021 bokats bort.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	153 195	144 462
Uppskrivning byggnad	172 628	172 628
Markanläggningar	45 278	45 280
Inventarier, maskiner och installationer	6 830	10 120
Summa	377 931	372 490

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 498 814	10 498 814
-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
	<u>30 290 237</u>	<u>30 290 237</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 048 067
	-	<u>1 048 067</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	30 290 237	31 338 304
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 821 848	-1 677 386
-Uppskrivning byggnad	-1 553 656	-1 381 028
-Markanläggningar	-163 463	-118 183
	<u>-3 538 967</u>	<u>-3 176 597</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-153 195	-144 462
-Årets avskrivning på uppskrivning	-172 628	-172 628
-Årets avskrivning på markanläggning	-45 278	-45 280
	<u>-371 101</u>	<u>-362 370</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 910 068	-3 538 967
 Redovisat värde	26 380 169	26 751 270
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 523 771	8 676 966
Mark	3 230 800	3 230 800
Uppskrivning byggnad	8 428 359	8 600 987
Uppskrivning mark	5 500 399	5 500 399
Markanläggningar	696 840	742 118
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>35 200 000</u>	<u>35 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	35 200 000	35 200 000
<i>Varav byggnader</i>	15 000 000	15 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	158 053	158 053
	158 053	158 053
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	158 053	158 053
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-135 877	-125 757
	-135 877	-125 757
<i>Årets avskrivningar</i>	-	-
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 830	-10 120
	-6 830	-10 120
<i>Utgående avskrivningar</i>	-142 707	-135 877
Redovisat värde	15 346	22 176

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	22 110	18 149
Förutbetalda kostnader	19 076	20 114
Summa	41 186	38 263

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	781 064	919 245
Summa	781 064	919 245

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
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	-	-
Summa	10 300 000	10 300 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	10 300 000	10 300 000
Summa	10 300 000	10 300 000

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	-
SEB *	4,61 %	2024-12-28	-	2 500 000	-	2 500 000
SEB *	4,75 %	2024-03-28	-	2 600 000	-	2 600 000
SEB *	4,75 %	2024-03-28	-	2 600 000	-	2 600 000
SEB *	4,56 %	2024-07-28	-	2 600 000	-	2 600 000
Summa			10 300 000	10 300 000	10 300 000	10 300 000

* 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	66 236	63 016
Upplupna räntekostnader	6 931	3 528
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	105 301	101 965
Upplupna revisionsarvoden	16 000	17 700
Upplupna kostnader	39 230	39 390
Summa	233 698	225 599

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 800 000	10 800 000
Summa ställda säkerheter	10 800 000	10 800 000

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Darrell Pugh
Styrelseordförande

Jens Wikström

Emma Fälth

Magnus Krantz

Wilhelm Graupner

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur
BoRevision AB

Laila Pedersen
Extern revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 08:33AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

65FAABBD7E2DE

APR 02 2024 08:33AM



Mar 21 2024 04:52PM	Dustin Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 21 2024 05:01PM	Darrell Pugh granskade dokumentet:
Mar 21 2024 05:02PM	 Darrell Nicholas Pugh signerade dokumentet
Mar 24 2024 08:47AM	Jens Wikström granskade dokumentet:
Mar 24 2024 08:48AM	 Jens Alexander Wikström signerade dokumentet
Mar 21 2024 07:05PM	Emma Fälth granskade dokumentet:
Mar 21 2024 07:18PM	 EMMA FÄLTH signerade dokumentet
Mar 22 2024 10:45AM	Magnus Krantz granskade dokumentet:
Mar 25 2024 07:03AM	 MAGNUS KRANTZ signerade dokumentet
Mar 26 2024 12:50PM	Wilhelm Graupner granskade dokumentet:
Mar 26 2024 12:55PM	 Wilhelm Graupner signerade dokumentet
Mar 26 2024 01:29PM	Laila Pedersen granskade dokumentet:
Apr 02 2024 08:33AM	 LAILA PEDERSEN signerade dokumentet
Apr 02 2024 08:33AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2, org.nr. 769606-0149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 230403 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse, Brf Sjömansgatan 2

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 08:43AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:


65FAAE3449977

APR 02 2024 08:43AM

Registrerade händelser

Apr 02 2024 08:41AM Dustin Andersson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 02 2024 08:43AM Laila Pedersen granskade dokumentet:

Apr 02 2024 08:43AM  LAILA PEDERSEN signerade dokumentet

Apr 02 2024 08:43AM 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

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



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

