

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjömanssalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Masthugget 12:4	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 49 bostadsrätter om totalt 2 536 kvm och 11 lokaler om 1 563 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 034 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Santaoja	Ordförande
Johan Fredrik Wallenberg	Styrelseledamot
Joris Van den Bossche	Styrelseledamot
Robin Amador	Styrelseledamot
Linus Johansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2018 ● Ombyggnation till 40 nya lägenheter - Ingick i ombildningen, säljaren bekostade
- 2018 ● Lokalanpassning fyra lokaler - Ingick i ombildningen, säljaren bekostade
- 2021 ● Värmeinjustering
Hissrenovering - Stora möbelhissen
Foga om tegelfasad - Fasad mot bilgrind
- 2022 ● Hissrenovering hiss 2 - Planerat underhåll
- 2025 ● Byte av armaturer längs fasaden, samt installation av rörelsedetekterade ljuskällor i fastigheten

Avtal med leverantörer

Gruppavtal internet Telia

Hissar Vinga Hiss

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Göteborg Masthugget GA:10, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar körbar yta för räddningsfordon.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga händelser under året

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 829 877	4 765 275	3 505 895	3 975 636
Resultat efter fin. poster	-562 299	-2 366 545	-1 728 304	-1 781 586
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	3 320 840	3 376 564	3 049 415	3 505 968
Taxeringsvärde	97 962 000	100 400 000	100 400 000	100 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	965	921	860	795
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,5	46,6	43,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 244	22 481	22 847	23 092
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 714	13 865	14 091	14 242
Sparande / kvm totalyta, kr	265	-85	-21	155
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	60	60	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	144	111	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	43	36	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	247	206	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	3,37	2,65	-
Räntekänslighet (%)	23,06	24,40	26,57	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har höjt avgiften för medlemmar med 10% sedan 1 januari och har en lokal som är till uthyrning, det finns intressenter.

Lokalen skulle innebära inkomster med ca 400.000 kr/år

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	94 580 000	-	-	94 580 000
Upplåtelseavgifter	52 406 000	-	-	52 406 000
Fond, yttre underhåll	3 376 564	-414 399	358 675	3 320 840
Balanserat resultat	-10 979 698	-2 366 545	-358 675	-13 290 519
Årets resultat	-2 366 545	2 366 545	-562 299	-562 299
Eget kapital	137 016 321	0	-562 299	136 454 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 931 844
Årets resultat	-562 299
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 675
Totalt	-13 852 818

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	20 394
Balanseras i ny räkning	-13 832 424

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 829 877	4 765 275
Övriga rörelseintäkter	3	192 442	151 977
Summa rörelseintäkter		5 022 319	4 917 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 246 736	-2 966 085
Övriga externa kostnader	9	-606 601	-735 654
Personalkostnader	10	-154 549	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 610 364	-1 610 364
Summa rörelsekostnader		-4 618 250	-5 387 406
RÖRELSERESULTAT		404 070	-470 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 210	13 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-979 579	-1 910 298
Summa finansiella poster		-966 369	-1 896 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-562 299	-2 366 545
ÅRETS RESULTAT		-562 299	-2 366 545

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	190 706 573	192 258 605
Markanläggningar	13	3 310 839	3 369 171
Summa materiella anläggningstillgångar		194 017 413	195 627 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 017 413	195 627 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92 599	164 194
Övriga fordringar	14	1 160 166	767 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	98 542	199 077
Summa kortfristiga fordringar		1 351 307	1 131 017
Kortfristiga placeringar	16		
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		131 748	1 366
Summa kassa och bank		131 748	1 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 483 055	1 132 383
SUMMA TILLGÅNGAR		195 500 468	196 760 160

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 986 000	146 986 000
Fond för yttre underhåll		3 320 840	3 376 564
Summa bundet eget kapital		150 306 840	150 362 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 290 519	-10 979 698
Årets resultat		-562 299	-2 366 545
Summa fritt eget kapital		-13 852 818	-13 346 243
SUMMA EGET KAPITAL		136 454 022	137 016 321
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	37 100 000
Övriga långfristiga skulder		1 730 000	1 730 000
Summa långfristiga skulder		1 730 000	38 830 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	55 320 460	18 831 492
Leverantörsskulder		259 595	540 811
Skatteskulder		531 320	488 950
Övriga kortfristiga skulder		407 466	373 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	797 605	678 832
Summa kortfristiga skulder		57 316 446	20 913 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 500 468	196 760 160

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	404 070	-470 154
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 610 364	1 610 364
	2 014 434	1 140 210
Erhållen ränta	13 210	13 907
Erlagd ränta	-979 104	-1 880 557
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 048 540	-726 439
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 467	70 843
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-86 836	2 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	955 237	-653 096
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-611 032	-911 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-611 032	-911 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	344 205	-1 564 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	698 289	2 262 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 042 494	698 289

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjömanssalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 %
Markanläggningar	1,56 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 324 736	2 214 132
Årsavgifter lokaler	0	1 563
Hysesintäkter bostäder	56 172	56 172
Hysesintäkter lokaler	57 620	56 727
Hysesintäkter lokaler, moms	1 836 472	1 865 524
Hysesintäkter garage	214 639	230 446
Hysesintäkter garage, moms	72 216	90 000
Hysesintäkter förråd	5 597	3 609
Deb. fastighetsskatt, moms	61 332	50 376
Bredband	75 600	75 600
Uppvärmning	72 804	72 804
Uppvärmning, moms	21 672	21 672
Dröjsmålsränta	661	2 521
Pantsättningsavgift	8 842	6 732
Överlåtelseavgift	11 958	10 031
Administrativ avgift, moms	196	98
Administrativ avgift	49	98
Andrahandsuthyrning	9 310	7 170
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	4 829 877	4 765 275

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	17 148	17 357
Försäkringsersättning	-134 620	134 620
Återvunnen moms	309 914	0
Summa	192 442	151 977

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 926	14 675
Larm och bevakning	1 432	1 426
Besiktningar	4 603	0
Hissbesiktning	3 969	7 300
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	177 435	0
Brandskydd	2 679	2 035
Gemensamma utrymmen	3 164	359 723
Garage/parkering	393 543	0
Snöröjning/sandning	7 431	16 838
Serviceavtal	31 495	20 609
Serviceavtal, hissar	3 010	0
Förbrukningsmaterial	0	88 277
Summa	633 686	510 883

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	15 562
Hyseslokaler	0	23 638
Tvättstuga	0	2 515
Sophantering/återvinning	0	11 487
Dörrar och lås/porttele	2 387	23 695
VVS	79 386	262 607
Värmeanläggning/undercentral	0	2 208
Ventilation	126 256	49 282
Elinstallationer	4 864	29 650
Hissar	2 425	15 744
Mark/gård/utemiljö	0	4 180
Vattenskada	15 254	68 757
Skador/klotter/skadegörelse	3 435	40 903
Summa	234 007	550 229

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	20 152	40 557
VVS	0	318 236
Ventilation	0	55 606
Summa	20 152	414 399

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	241 137	242 660
Uppvärmning	451 154	579 399
Vatten	164 650	172 806
Sophämtning/renhållning	104 976	122 126
Summa	961 918	1 116 993

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 220	47 940
Kabel-TV	19 169	1 599
Bredband	75 764	78 543
Fastighetsskatt	285 820	245 500
Summa	396 973	373 582

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 690	5 505
Tele- och datakommunikation	30 494	22 537
Juridiska åtgärder	11 622	10 144
Inkassokostnader	5 754	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	50	4 286
Revisionsarvoden extern revisor	44 655	45 192
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	11 886	21 844
Förvaltningsarvode enl avtal	305 829	332 720
Överlåtelsekostnad	7 541	15 902
Pantsättningskostnad	11 681	8 537
Övriga förvaltningsarvoden	27 366	20 771
Administration	51 290	58 457
Konsultkostnader	95 943	189 298
Summa	606 601	735 654

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	57 300
Arbetsgivaravgifter	36 949	18 003
Summa	154 549	75 303

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	979 238	1 902 398
Dröjsmålsränta	342	594
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	7 306
Summa	979 579	1 910 298

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 870 307	202 870 307
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 870 307	202 870 307
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 611 701	-9 059 669
Årets avskrivning	-1 552 032	-1 552 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 163 733	-10 611 701
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	190 706 573	192 258 605
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 710 532</i>	<i>50 710 532</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600 000	46 400 000
Taxeringsvärde mark	40 362 000	54 000 000
Summa	97 962 000	100 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 738 947	3 738 947
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 738 947	3 738 947
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-369 776	-311 444
Årets avskrivning	-58 332	-58 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-428 108	-369 776
Utgående restvärde enligt plan	3 310 839	3 369 171

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	249 420	70 823
Transaktionskonto	557 726	487 131
Borgo räntekonto	353 019	209 792
Summa	1 160 166	767 746

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 269	48 429
Förutbet försäkr premier	32 436	0
Förutbet kabel-TV	2 960	3 197
Förutbet bredband	12 877	12 831
Upplupna intäkter	0	134 620
Summa	98 542	199 077

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025	2024
Andra värdepapper	158 626 904	158 626 904
Värdereglering kortfr placera	-158 626 904	-158 626 904
Summa	0	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-09-30	2,74 %	18 550 000	18 750 000
Danske Bank	2026-09-30	0,87 %	18 550 000	18 750 000
Danske Bank	2026-03-31	2,38 %	18 220 460	18 431 492
Summa			55 320 460	55 931 492
Varav kortfristig del			55 320 460	18 831 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 265 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	51 289	0
Uppl kostn el	18 602	18 685
Uppl kostnad Värme	57 941	64 255
Uppl kostn räntor	43 768	43 293
Uppl kostn vatten	14 681	20 927
Uppl kostnad Sophämtning	9 008	6 457
Uppl kostnad arvoden	107 100	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 651	15 176
Förutbet hyror/avgifter	461 565	461 739
Summa	797 605	678 832

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 103 200	61 103 200

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Christian Santaoja
Ordförande

Johan Fredrik Wallenberg
Styrelseledamot

Joris Van den Bossche
Styrelseledamot

Robin Amador
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young.
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 12:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.04.2026 17:30

DOCUMENT ID:

r1S9IamaWl

ENVELOPE ID:

SJV98aXa-l-r1S9IamaWl

DOCUMENT NAME:

Brf Sjömanssalen, 769633-5921 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

918a8e7e05d1a3a8d0dc612b5c1cb7b6b2f802f7abbb56276a746db922b312e46f6d29329525aef2db82e86099113f12adb9182181cb019a4d2e140903f82f23

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Santaoja christian.santaoja@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:20 20.04.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.11.38
2. JORIS VAN DEN BOSSCH E kabeldry@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:21 20.04.2026 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.11.38
3. Johan Fredrik Wallenberg fredwallenberg@yahoo.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:38 20.04.2026 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.191.178
4. ROBIN AMADOR amador@live.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:29 21.04.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.11.44
5. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:43 21.04.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.157.149

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjömanssalen, org.nr 769633-5921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjömanssalen för år 2025.

Enligt vår 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 2025 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sjömannsalen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Arvidsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 12:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 17:30

DOCUMENT ID:

rJB98aQ6Wg

ENVELOPE ID:

SkIN9UaQT-e-rJB98aQ6Wg

DOCUMENT NAME:

25 Brf Sjömanssalen RB BRF.pdf

2 pages

SHA-512:

f431530d0e6ac22507c549c9dd19eec14079059c8ed197
46cc587880e6a19ff0b65985c6cefff71d6c8de4f4d10787
168bb68e89c3685c0d0c4933476cf5801c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Arvid Andersson	Signed	21.04.2026 12:43	eID	Swedish BankID
arvid.andersson@se.ey.co m	Authenticated	21.04.2026 12:42	Low	IP: 188.148.157.149

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed