



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjömanssalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Masthugget 12:4	2016	Göteborg

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 49 bostadsrätter om totalt 2 536 kvm och 11 lokaler om 1 498 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Mirjam Rissanen Hjorth	Ordförande
Christian Santaoja	Styrelseledamot
Richard Flodin	Styrelseledamot
Linus Johansson	suppleant

Valberedning

Fredrik Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Arvid Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en 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

Avtal med leverantörer

Gruppavtal internet	Telia
Hissar	Vinga Hiss

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 10. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar körbar yta för räddningsfordon , etc.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 505 892	3 975 636	3 698 913	3 772 702
Resultat efter fin. poster	-1 728 304	-1 781 586	-1 579 057	-810 939
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	3 049 415	3 505 968	3 816 867	3 458 192
Taxeringsvärde	100 400 000	100 400 000	74 000 000	74 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	795	789	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 847	23 092	23 338	23 583
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 091	14 242	14 394	14 545
Sparande per kvm totalyta, kr	-21	155	165	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	60	64	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	116	122	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	22	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	205	208	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -401 031 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Stor del av det negativa resultatet beror på att vi hade en vattenskada som inte vårt försäkringsbolag reglerat förrän 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	94 580 000	-	-	94 580 000
Upplåtelseavgifter	52 406 000	-	-	52 406 000
Fond, yttre underhåll	3 505 968	-815 228	358 675	3 049 415
Balanserat resultat	-7 599 212	-966 358	-358 675	-8 924 245
Årets resultat	-1 781 586	1 781 586	-1 728 304	-1 728 304
Eget kapital	141 111 170	0	-1 728 304	139 382 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 565 570
Årets resultat	-1 728 304
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 675
Totalt	-10 652 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	31 526
Balanseras i ny räkning	-10 621 023

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 505 892	3 975 636
Övriga rörelseintäkter	3	429 726	65 216
Summa rörelseintäkter		4 935 617	4 040 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 961 534	-2 966 055
Övriga externa kostnader	9	-518 105	-412 714
Personalkostnader	10	-68 992	-63 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 610 364	-1 593 420
Summa rörelsekostnader		-5 158 996	-5 035 663
RÖRELSERESULTAT		-223 379	-994 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 505	5 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 521 431	-792 470
Summa finansiella poster		-1 504 925	-786 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 728 304	-1 781 586
ÅRETS RESULTAT		-1 728 304	-1 781 586

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	193 810 637	195 362 669
Markanläggningar	13, 19	3 427 503	3 485 835
Summa materiella anläggningstillgångar		197 238 141	198 848 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 238 141	198 848 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		117 351	97 674
Övriga fordringar	14	2 333 085	3 239 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	313 864	0
Summa kortfristiga fordringar		2 764 300	3 336 808
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 054	5 362
Summa kassa och bank		3 054	5 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 767 354	3 342 171
SUMMA TILLGÅNGAR		200 005 495	202 190 676

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 986 000	146 986 000
Fond för yttre underhåll		3 049 415	3 505 968
Summa bundet eget kapital		150 035 415	150 491 968
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 924 245	-7 599 212
Årets resultat		-1 728 301	-1 781 586
Summa fritt eget kapital		-10 652 546	-9 380 798
SUMMA EGET KAPITAL		139 382 869	141 111 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 750 000	56 842 524
Övriga långfristiga skulder		1 730 000	1 730 000
Summa långfristiga skulder		20 480 000	58 572 524
Kortfristiga skulder	17, 19		
Skulder till kreditinstitut		38 092 524	611 032
Leverantörsskulder		569 765	565 361
Skatteskulder		483 400	453 540
Övriga kortfristiga skulder		456 344	393 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	540 596	483 599
Summa kortfristiga skulder		40 142 629	2 506 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 005 498	202 190 676

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-223 379	-994 811
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 610 364	1 593 420
	1 386 985	598 609
Erhållen ränta	16 505	5 695
Erlagd ränta	-1 513 472	-788 879
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-109 982	-184 575
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-216 008	-77 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	146 197	417 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-179 793	155 366
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-611 032	-611 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-611 032	-611 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	-790 825	-455 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 053 242	3 508 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 262 417	3 053 242

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjömanssalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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:

Markanläggningar	1,56 %
Byggnad	1,02 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 108 203	1 978 384
Årsavgifter garage	437	0
Hysesintäkter bostäder	52 431	50 944
Hysesintäkter lokaler	53 256	48 042
Hysesintäkter lokaler, moms	1 854 296	1 559 419
Hysesintäkter garage	213 690	184 361
Hysesintäkter garage, moms	104 540	120 181
Hysesintäkter förråd	3 906	6 277
Deb. fastighetsskatt, moms	47 448	0
Bredband	30 744	0
El, moms	11 088	0
Uppvärmning	0	5 400
Uppvärmning, moms	10 692	0
Dröjsmålsränta	393	0
Pantsättningsavgift	4 557	18 596
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	4 962	4 025
Öres- och kronutjämnning	-3	8
Summa	4 505 892	3 975 636

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	91 507	0
Övriga intäkter	11 075	47 286
Försäkringsersättning	327 144	17 930
Summa	429 726	65 216

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	82 171	158 274
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 113	11 435
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 662
Städning enligt avtal	61 628	31 467
Städning utöver avtal	3 546	0
Hissbesiktning	7 185	6 827
Brandskydd	2 915	0
Gårdkostnader	3 450	0
Gemensamma utrymmen	346 987	366 317
Sophantering	0	4 542
Snöröjning/sandning	8 406	3 574
Serviceavtal	19 559	28 251
Förbrukningsmaterial	2 970	6 277
Summa	574 929	618 626

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	9 921	0
Hyseslokaler	140 291	600
Tvättstuga	565	2 610
Trapphus/port/entr	0	6 791
Dörrar och lås/porttele	14 025	4 109
VVS	109 877	12 500
Värmeanläggning/undercentral	85 654	0
Ventilation	38 313	99 433
Elinstallationer	29 446	4 551
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 455
Hissar	14 034	16 882
Tak	1 112	0
Fönster	1 102	19 531
Vattenskada	386 843	48 326
Skador/klotter/skadegörelse	28 797	8 496
Summa	859 980	225 284

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	32 624
VVS	31 526	0
Värmeanläggning	0	150 497
Hiss	0	632 107
Summa	31 526	815 228

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	240 914	241 352
Uppvärmning	446 880	469 930
Vatten	143 616	115 485
Sophämtning/renhållning	173 334	121 838
Summa	1 004 743	948 604

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 702	27 750
Bredband	76 768	33 712
Fastighetsskatt	243 450	239 950
Korr. fastighetsskatt	138 438	56 901
Summa	490 358	358 313

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	40 938	45 872
Juridiska åtgärder	37 930	40 412
Inkassokostnader	1 445	4 212
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	11 995
Revisionsarvoden extern revisor	43 750	52 940
Styrelseomkostnader	359	0
Fritids och trivselkostnader	153	0
Föreningskostnader	22 170	14 623
Förvaltningsarvode enl avtal	141 277	85 304
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	6 743	0
Övriga förvaltningsarvoden	13 848	12 353
Administration	124 633	32 560
Konsultkostnader	75 708	112 444
Övriga externa kostnader avdragsgillt	1 800	0
Summa	518 105	412 714

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	16 492	15 175
Summa	68 992	63 475

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 515 216	790 587
Dröjsmålsränta	201	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 231	0
Övriga räntekostnader	3 783	1 884
Summa	1 521 431	792 470

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 870 307	202 870 307
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 870 307	202 870 307
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 507 637	-5 972 545
Årets avskrivning	-1 552 032	-1 535 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 059 669	-7 507 637
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 810 637	195 362 669
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 710 532</i>	<i>50 710 532</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 400 000	46 400 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
Summa	100 400 000	100 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 738 947	3 738 947
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 738 947	3 738 947
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-253 112	-194 784
Årets avskrivning	-58 332	-58 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-311 444	-253 112
Utgående restvärde enligt plan	3 427 503	3 485 835

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 722	187 423
Skattefordringar	0	3 832
Klientmedel	0	1 993 151
Transaktionskonto	1 192 858	0
Borgo räntekonto	1 066 505	1 054 728
Summa	2 333 085	3 239 134

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-756	0
Upplupna intäkter	314 620	0
Summa	313 864	0

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
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 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2024-04-02	3,16 %	18 942 524	19 153 556
Danske Bank	2024-09-02	4,73 %	18 950 000	19 150 000
Danske Bank	2026-09-30	0,87 %	18 950 000	19 150 000
Summa			56 842 524	57 453 556
Varav kortfristig del			38 092 524	611 032

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 787 364 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	13 551	5 593
Uppl kostnad arvoden	48 300	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbet hyror/avgifter	463 569	414 530
Summa	540 596	483 599

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 103 200	61 103 200

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av inkommande servis av vattenledning. Kostnad landar på cirka 250.000 SEK

Underskrifter

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

Göteborg

Christian Santaoja
Styrelseledamot

Mirjam Rissanen Hjorth
Ordförande

Richard Flodin
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIRJAM RISSANEN HJORTH (SSN-validerad)

Ordförande

Serienummer: a559edefbac367[...]6c93b11b6b2b3

IP: 31.193.xxx.xxx

2024-04-26 07:38:53 UTC



RICHARD FLODIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 34e7313b05a784[...]32c37b470fc9b

IP: 109.228.xxx.xxx

2024-04-26 07:41:58 UTC



Christian Santaoja (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e694249aa1cd23[...]e95cb95db04a1

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-26 07:44:53 UTC



Arvid Andersson (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-26 07:46:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 2023.

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 2023 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.

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 Sjömanssalen för år 2023 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 revisionssed 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 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 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 vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-26 07:47:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: 52TQX-5WWVT-HPSY2-SEMGW-DDLJE-FMIOE

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**