



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjömanssalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 12:4	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 9 lokaler om 1 473 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4009 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Santaoja	Ordförande
Joris Van den Bossche	Styrelseledamot
Matilda Mariann Nilsson	Styrelseledamot
Geeta Karlsson	Suppleant
Linus Johansson	suppleant

Valberedning

Fredrik Olsson
Sebastian Agerling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Arvid Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-11. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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 Göteborg Masthugget GA:10, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar körbar yta för räddningsfordon mm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes 2024-01-01 med 5%

En extra amortering om 300.000 utfördes i April 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Bytt leverantör från Ellevio till Göteborg Energi from 1 september (Gäller elen till fastigheten)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 765 275	4 505 895	3 975 636	3 698 913
Resultat efter fin. poster	-2 366 545	-1 728 304	-1 781 586	-1 579 057
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	3 376 564	3 049 415	3 505 968	3 816 867
Taxeringsvärde	100 400 000	100 400 000	100 400 000	74 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	921	860	795	789
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,6	43,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 481	22 847	23 092	23 338
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 865	14 091	14 242	14 394
Sparande per kvm totalyta, kr	-85	-21	155	165
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	60	60	64
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	111	116	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	36	29	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	206	205	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	2,65	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -140 305 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	94 580 000	-	-	94 580 000
Upplåtelseavgifter	52 406 000	-	-	52 406 000
Fond, yttre underhåll	3 049 415	-31 526	358 675	3 376 564
Balanserat resultat	-8 924 245	-1 696 778	-358 675	-10 979 698
Årets resultat	-1 728 304	1 728 304	-2 366 545	-2 366 545
Eget kapital	139 382 866	0	-2 366 545	137 016 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 621 023
Årets resultat	-2 366 545
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 675
Totalt	-13 346 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	414 399
Balanseras i ny räkning	-12 931 844

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 765 275	4 505 892
Övriga rörelseintäkter	3	151 977	429 726
Summa rörelseintäkter		4 917 252	4 935 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 966 085	-2 961 534
Övriga externa kostnader	9	-735 654	-518 105
Personalkostnader	10	-75 303	-68 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 610 364	-1 610 364
Summa rörelsekostnader		-5 387 406	-5 158 996
RÖRELSERESULTAT		-470 154	-223 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 907	16 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 910 298	-1 521 431
Summa finansiella poster		-1 896 391	-1 504 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 366 545	-1 728 304
ÅRETS RESULTAT		-2 366 545	-1 728 304

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	192 258 605	193 810 637
Markanläggningar	13	3 369 171	3 427 503
Summa materiella anläggningstillgångar		195 627 777	197 238 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 627 777	197 238 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		164 194	117 351
Övriga fordringar	14	767 746	2 333 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	199 077	313 864
Summa kortfristiga fordringar		1 131 017	2 764 300
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 366	3 054
Summa kassa och bank		1 366	3 054
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 132 383	2 767 354
SUMMA TILLGÅNGAR		196 760 160	200 005 495

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 986 000	146 986 000
Fond för yttre underhåll		3 376 564	3 049 415
Summa bundet eget kapital		150 362 564	150 035 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 979 698	-8 924 245
Årets resultat		-2 366 545	-1 728 304
Summa fritt eget kapital		-13 346 243	-10 652 549
SUMMA EGET KAPITAL		137 016 321	139 382 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 100 000	18 750 000
Övriga långfristiga skulder		1 730 000	1 730 000
Summa långfristiga skulder		38 830 000	20 480 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	18 831 492	38 092 524
Leverantörsskulder		540 811	569 765
Skatteskulder		488 950	483 400
Övriga kortfristiga skulder		373 754	456 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	678 832	540 596
Summa kortfristiga skulder		20 913 839	40 142 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 760 160	200 005 495

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-470 154	-223 379
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 610 364	1 610 364
	1 140 210	1 386 985
Erhållen ränta	13 907	16 505
Erlagd ränta	-1 880 557	-1 513 472
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-726 439	-109 982
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70 843	-216 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 500	146 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-653 096	-179 793
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-911 032	-611 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-911 032	-611 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 564 128	-790 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 262 417	3 053 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	698 289	2 262 417

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.

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:

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 214 132	2 108 203
Årsavgifter lokaler	1 563	0
Årsavgifter garage	0	437
Hysesintäkter bostäder	56 172	52 431
Hysesintäkter lokaler	56 727	53 256
Hysesintäkter lokaler, moms	1 865 524	1 854 296
Hysesintäkter garage	230 446	213 690
Hysesintäkter garage, moms	90 000	104 540
Hysesintäkter förråd	3 609	3 906
Deb. fastighetsskatt, moms	50 376	47 448
Bredband	75 600	30 744
El, moms	0	11 088
Uppvärmning	72 804	0
Uppvärmning, moms	21 672	10 692
Dröjsmålsränta	2 521	393
Pantsättningsavgift	6 732	4 557
Överlåtelseavgift	10 031	5 252
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	7 170	4 962
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	4 765 275	4 505 892

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	91 507
Övriga intäkter	17 357	11 075
Försäkringsersättning	134 620	327 144
Summa	151 977	429 726

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	82 171
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 675	36 113
Larm och bevakning	1 426	0
Städning enligt avtal	0	61 628
Städning utöver avtal	0	3 546
Hissbesiktning	7 300	7 185
Brandskydd	2 035	2 915
Gårdkostnader	0	3 450
Gemensamma utrymmen	359 723	346 987
Snöröjning/sandning	16 838	8 406
Serviceavtal	20 609	19 559
Förbrukningsmaterial	88 277	2 970
Summa	510 883	574 929

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 562	0
Bostadsrättslägenheter	0	9 921
Hyseslokaler	23 638	140 291
Tvättstuga	2 515	565
Sophantering/återvinning	11 487	0
Dörrar och lås/porttele	23 695	14 025
VVS	262 607	109 877
Värmeanläggning/undercentral	2 208	85 654
Ventilation	49 282	38 313
Elinstallationer	29 650	29 446
Hissar	15 744	14 034
Tak	0	1 112
Fönster	0	1 102
Mark/gård/utemiljö	4 180	0
Vattenskada	68 757	386 843
Skador/klotter/skadegörelse	40 903	28 797
Summa	550 229	859 980

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	40 557	0
VVS	318 236	31 526
Ventilation	55 606	0
Summa	414 399	31 526

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	242 660	240 914
Uppvärmning	579 399	446 880
Vatten	172 806	143 616
Sophämtning/renhållning	122 126	173 334
Summa	1 116 993	1 004 743

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 940	31 702
Kabel-TV	1 599	0
Bredband	78 543	76 768
Fastighetsskatt	245 500	243 450
Korr. fastighetsskatt	0	138 438
Summa	373 582	490 358

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 505	0
Tele- och datakommunikation	22 537	40 938
Juridiska åtgärder	10 144	37 930
Inkassokostnader	463	1 445
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 286	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 192	43 750
Styrelseomkostnader	0	359
Fritids och trivselkostnader	0	153
Föreningskostnader	21 844	22 170
Förvaltningsarvode enl avtal	332 720	141 277
Överlåtelsekostnad	15 902	7 352
Pantsättningskostnad	8 537	6 743
Övriga förvaltningsarvoden	20 771	13 848
Administration	58 457	124 633
Konsultkostnader	189 298	75 708
Övriga externa kostnader	0	1 800
Summa	735 654	518 105

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 003	16 492
Summa	75 303	68 992

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 902 398	1 515 216
Dröjsmålsränta	594	201
Kostnadsränta skatter och avgifter	7 306	2 231
Övriga räntekostnader	0	3 783
Summa	1 910 298	1 521 431

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 870 307	202 870 307
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 870 307	202 870 307
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 059 669	-7 507 637
Årets avskrivning	-1 552 032	-1 552 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 611 701	-9 059 669
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 258 605	193 810 637
<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

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 738 947	3 738 947
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 738 947	3 738 947
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-311 444	-253 112
Årets avskrivning	-58 332	-58 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-369 776	-311 444
Utgående restvärde enligt plan	3 369 171	3 427 503

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	70 823	73 722
Transaktionskonto	487 131	1 192 858
Borgo räntekonto	209 792	1 066 505
Summa	767 746	2 333 085

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	48 429	-756
Förutbet kabel-TV	3 197	0
Förutbet bredband	12 831	0
Upplupna intäkter	134 620	314 620
Summa	199 077	313 864

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
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 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2024-04-02	3,16 %	18 431 492	18 942 524
Danske Bank	2024-09-02	4,73 %	18 750 000	18 950 000
Danske Bank	2026-09-30	0,87 %	18 750 000	18 950 000
Summa			55 931 492	56 842 524
Varav kortfristig del			18 831 492	38 092 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 931 492 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	18 685	0
Uppl kostnad Värme	64 255	0
Uppl kostn räntor	43 293	13 551
Uppl kostn vatten	20 927	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 457	0
Uppl kostnad arvoden	48 300	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbet hyror/avgifter	461 739	463 569
Summa	678 832	540 596

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 103 200	61 103 200

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 5% from 2025-01-01

Underskrifter

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

Göteborg

Christian Santaoja
Ordförande

Joris Van den Bossche
Styrelseledamot

Matilda Mariann Nilsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 09:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 11:13

DOCUMENT ID:

SJQnHptg-gl

ENVELOPE ID:

Bk3rTFIWgl-SJQnHptg-gl

DOCUMENT NAME:

Brf Sjömanssalen, 769633-5921 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Matilda Mariann Nilsson mmnilsson@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 11:20 13.05.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.92.202
2. Christian Santaoja christian.santaolja@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 11:58 13.05.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.44
3. JORIS VAN DEN BOSSCHE kabeldry@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 23:20 13.05.2025 23:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.0.57
4. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 09:18 14.05.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.57.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Sjömannsalen, org.nr 769633 - 5921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjömannsalen för år 2024.

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 2024 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. Risker 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 Sjömanssalen för år 2024 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 09:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 11:13

DOCUMENT ID:

Hy-nBTKIWgl

ENVELOPE ID:

Hye3STtlblg-Hy-nBTKIWgl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Sjömanssalen - RB 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Arvid Andersson	 Signed	14.05.2025 09:21	eID	Swedish BankID
arvid.andersson@se.ey.com	Authenticated	14.05.2025 09:20	Low	IP: 77.218.57.150

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