

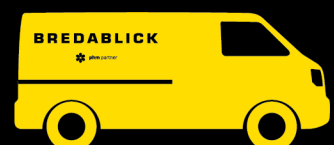
Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Sjömansgatan 2

Org.nr: 769606-0149

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2, 769606-0149, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamot	Jens Wikström	2025
Ordförande	Darrell Pugh	2025
Ledamot	Wilhelm Graupner	2025
Ledamot	Leo Hallersbo	2025
Suppleant	Jihad Adel	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Laila Pedersen
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Emma Fälth

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	712	kvm
Total bostadsarea:	1 208	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 208	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-12-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB Göteborg
Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Låsinväst
Skadedjursbekämpning	Anticimex



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 17 538 kr (100 604 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (123 406 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2024 har föreningen installerat två nya tvättmaskiner. Installationerna ses som investeringar och har aktiverats på balansräkningen under året och kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av HSB och uppdateras årligen. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 161 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 133 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av stammar. Vid signeringstillfället har reliningprojektet påbörjats.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 341 000 kr, detta motsvarar 282 kr per kvm.



Utförda åtgärder

År

Installation av två tvättmaskiner	2024
Spolning och TV-inspektion av bottenplatta samt lägenheter	2023
Renovering av balkonger	2022
Nytt markskikt av källarfönster	2019
Byte av cirkulationspump	2018
Installation av torktumlare	2016
Byte av entrédörrar till trappuppgångar	2016
Underhåll av tvättstuga	2015
Underhåll av takplåt	2014
Renovering samt målning av staket mot Fjällgatan	2013
Installation av tvättmaskin	2013
Renovering av tvättstuga	2012
Uppdatering av värmesystem	2011
Renovering av fasad	2010
Sanering av hussvamp	2009
Rörstambyte	1975
Elstambyte	1975

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att låta avgifterna vara oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 247	1 046	1 010	1 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 101	- 405	- 14	19
Förändring av underhållsfond, tkr	161	38	161	161
Resultat efter fondförändringar, tkr	-262	-443	-175	-142
Sparande, kr/kvm	229	79	296	313
Soliditet (%)	60	61	61	62
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 032	860	819	819
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	100	99	98	98
Driftkostnad, kr/kvm	335	297	285	301
Energikostnad, kr/kvm	204	178	166	168
Ränta, kr/kvm	369	330	106	90
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	133	133	133	133
Skuldsättning, kr/kvm	8 526	8 526	8 526	8 526
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 526	8 526	8 526	8 526
Räntekänslighet (%)	8	10	10	10
Snittränta (%)	4.33	3.87	1.24	1.05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 462 013	13 928 758	1 314 351	- 11 780 768	- 405 408
Disposition enligt föreningsstämma				-405 408	405 408
Avsättning till underhållsfond			161 000	-161 000	
lanspråktagande av underhållsfond			0	0	
Omföring av uppskrivningsfond Balanseras i ny räkning		-172 628		172 628	
Årets resultat					- 101 279
Vid årets slut	13 462 013	13 756 130	1 475 351	- 12 174 548	- 101 279

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 12 013 548
Årets resultat före fondförändring	- 101 279
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 161 000
lanspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 12 275 827

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 12 275 827
Totalt	- 12 275 827

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 247 124	1 039 260
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 100
Summa rörelseintäkter		1 247 124	1 046 360
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-17 538	-100 604
Planerat underhåll	5	0	-123 406
Driftskostnader	6	-416 320	-359 040
Övriga kostnader	7	-96 975	-100 275
Personalkostnader	8	-5 914	-3 220
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-377 447	-377 931
Summa rörelsekostnader		-914 194	-1 064 476
RÖRELSERESULTAT		332 930	-18 116
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 947	11 370
Räntekostnader		-446 156	-398 662
Summa finansiella poster		-434 209	-387 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-101 279	-405 408
RESULTAT FÖRE SKATT		-101 279	-405 408
ÅRETS RESULTAT		-101 279	-405 408



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	26 009 072	26 380 169
Inventarier, maskiner och installationer	12	125 437	15 346
Summa materiella anläggningstillgångar		26 134 509	26 395 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 134 509	26 395 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		685	995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 952	41 186
Summa kortfristiga fordringar		61 637	42 181
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	946 878	781 064
Summa kassa och bank		946 878	781 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008 515	823 245
SUMMA TILLGÅNGAR		27 143 024	27 218 760



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		13 756 130	13 928 758
Medlemsinsatser		13 462 013	13 462 013
Underhållsfond		1 475 351	1 314 351
Summa bundet eget kapital		28 693 494	28 705 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 174 548	-11 780 768
Årets resultat		-101 279	-405 408
Summa fritt eget kapital		-12 275 827	-12 186 176
SUMMA EGET KAPITAL		16 417 667	16 518 946
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	10 300 000	10 300 000
Leverantörsskulder		189 027	54 743
Skatteskulder		2 646	2 276
Övriga skulder		0	109 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	233 684	233 698
Summa kortfristiga skulder		10 725 357	10 699 814
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 725 357	10 699 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 143 024	27 218 760



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	332 930	-18 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	377 447	377 931
Summa	710 377	359 816
Erhållen ränta	11 947	11 370
Erlagd ränta	-446 156	-398 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 168	-27 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-19 456	-1 486
Ökning av rörelseskulder	25 543	-109 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 255	-138 182
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-116 441	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 441	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 300 000	10 300 000
Amortering av låneskulder	-10 300 000	-10 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	165 814	-138 182
Likvida medel vid årets början	781 064	919 245
Likvida medel vid årets slut	946 878	781 064



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	
- Stomme	100
- Yttertak	50
- Fasad	50
- Fönster	50
- Takmålning	50



<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
- Installationer, el	40
- Övrigt	40
- Balkongreoveringar	40
- Entrédörrar	20
Uppskrivningar	
- Uppskrivning byggnad	59
Markanläggningar	
- Dränering	20
- Gårdsprojekt	20
Inventarier, maskiner och installationer	
- Torktumlare	10
- Tvättmaskin	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 247 124	1 039 260
Totalt årsavgifter och hyror	1 247 124	1 039 260

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	0	5 042
Övriga intäkter	0	2 058
Totalt övriga rörelseintäkter	0	7 100

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	0	33 722
Skadedjur	0	20 558
Vattenskador	0	38 322
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 794	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 328	563
VA & sanitet, installationer	797	7 439
Värme, installationer	619	0
Totalt reparationer	17 538	100 604

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
VA & sanitet, installationer	0	123 406
Totalt planerat underhåll	0	123 406



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	20 168	22 814
Uppvärmning	164 562	140 349
Vatten och avlopp	62 005	51 622
Avfallshantering	18 311	20 036
Teknisk förvaltning	60 668	56 122
Besiktningkostnader	17 238	7 688
Snöröjning	7 480	0
Bevakningskostnader	1 250	1 250
Kabel-TV	13 560	12 904
Försäkringar	22 178	19 978
Förbrukningsmaterial	0	454
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 900	25 823
Totalt driftskostnader	416 320	359 040

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	70 728	71 123
Revision	16 300	16 863
Tele och post	957	1 148
Jurist- och advokatkostnader	0	1 589
Bankkostnader	686	656
Övriga externa tjänster	7 504	7 296
Övriga externa kostnader	800	1 600
Totalt övriga kostnader	96 975	100 275

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	1 414	770
Styrelsearvode	4 500	2 450
Totalt personalkostnader	5 914	3 220

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

Kostnaderna utgörs av differensen mellan bortbokning av tidigare upplupna arvoden som inte tagits ut och årets uppbokning av beviljat arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	325 819	325 823
Markanläggningar	45 278	45 278
Inventarier, maskiner och installationer	6 350	6 830
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	377 447	377 931

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 800 000	10 800 000
Summa:	10 800 000	10 800 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	10 498 814	10 498 814
Uppskrivning byggnad	10 154 643	10 154 643
Mark	3 230 800	3 230 800
Markanläggningar	905 581	905 581
Uppskrivning mark	5 500 399	5 500 399
Utgående anskaffningsvärden	30 290 237	30 290 237
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 975 043	- 1 821 848
Markanläggningar	- 208 741	- 163 463
Årets avskrivning på byggnader	- 153 191	- 153 195
Årets avskrivning på markanläggningar	- 45 278	- 45 278
Utgående avskrivningar	-2 382 253	-2 183 784
Ingående uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	-1 726 284	-1 553 656
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 172 628	- 172 628
Utgående uppskrivningar	-1 898 912	-1 726 284
Utgående redovisat värde	26 009 072	26 380 169
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 370 580	8 523 771
Uppskrivningar	11 486 531	11 659 159
Mark	3 230 800	3 230 800
Markanläggningar	651 562	696 840
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
	35 200 000	35 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	35 200 000	35 200 000
	35 200 000	35 200 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	158 053	158 053
Årets anskaffningar	116 441	0
Utgående anskaffningsvärden	274 494	158 053
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 142 707	- 135 877
Årets avskrivningar	- 6 350	- 6 830
Utgående avskrivningar	- 149 057	- 142 707
Utgående redovisat värde	125 437	15 346
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	14 880	22 110
Förutbetalda kostnader	46 072	19 076
Summa	60 952	41 186



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	946 878	781 064
Summa	946 878	781 064

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-10 300 000	-10 300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-10 300 000	-10 300 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2024-12-28	4,61 %	0	2 500 000
SEB	2024-07-28	4,56 %	0	2 600 000
SEB	2025-12-28	3,20 %	2 500 000	0
SEB	2025-07-28	3,16 %	2 600 000	0
SEB *	2025-03-28	3,07 %	2 600 000	2 600 000
SEB *	2025-03-28	3,07 %	2 600 000	2 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 300 000	10 300 000

* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum, räntan följer Stibor 3m under bindningstiden.

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 150	66 236
Upplupna räntekostnader	3 545	6 931
Förutbetalda intäkter	95 780	105 301
Upplupna revisionsarvoden	16 300	16 000
Upplupna kostnader	45 909	39 230
Summa	233 684	233 698



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jens Wikström
Ledamot

Darrell Pugh
Ordförande

Wilhelm Graupner
Ledamot

Leo Hallersbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Borevision
Laila Pedersen
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 13:03

SENT BY OWNER:

Dustin Andersson · 09.04.2025 08:57

DOCUMENT ID:

rkb0Uc5XCyg

ENVELOPE ID:

SkeAUq9XAJe-rkb0Uc5XCyg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Darrell Nicholas Pugh	Signed Authenticated	09.04.2025 09:00 09.04.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/10)
LEO HALLERSBO	Signed Authenticated	09.04.2025 09:52 09.04.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/28)
Jens Alexander Wikström	Signed Authenticated	09.04.2025 18:01 09.04.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/16)
Wilhelm Graupner	Signed Authenticated	23.04.2025 12:23 09.04.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/02)
LAILA PEDERSEN	Signed Authenticated	23.04.2025 13:03 23.04.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/02)

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2025



Revisionsberättelse Sjömansgatan 2.pdf

(120011 byte)
SHA-512: b76742d3572eb02048c3a48d8c18c8342fa40
344598e88e256f9493d7c9181201eaffcd546bce5e6bd7
9cd4837895d2a0515040d16f70ea32dee882628ce780b

Underskrifter

2025-04-23 13:03:50 (CET)



Laila Pedersen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024, Brf Sjömansgatan 2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

39537ecc484d8e327a5a1e10835b49e0131dcfd87b60d0cbb8199d53fd804959a2e8286cd1723ec0119b581148830285dabb2960948ae7a6180de2f45ec4d8a37



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

