

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjömanssalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

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

Styrelsen

Christian Santaoja	Ordförande
Richard Flodin	Ledamot
Mirjam Rissanen Hjorth	Ledamot
Nicole Söderström	Ledamot

Irvin Chu	Suppleant
Stina Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arvid Andersson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 12:4	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

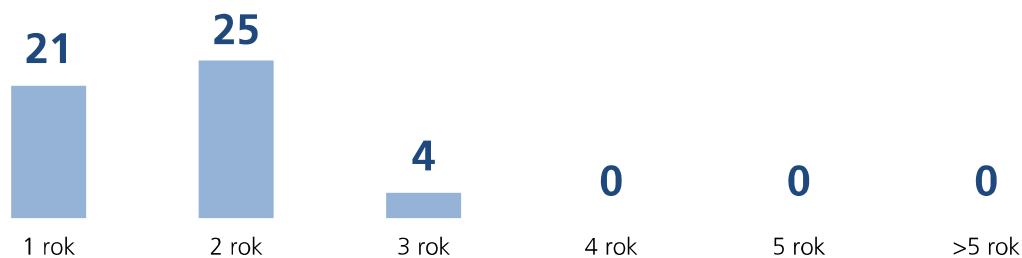
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 034 m², varav 2 536 m² utgör boyta och 1 498 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
L1 - kontor	188 m ²	2025-06-30
L2 - restaurang	600 m ²	2020-12-31
L3 - skrädderi	24 m ²	2020-03-31
L4 - frisör	37 m ²	2021-10-31
L5 - butik	60 m ²	2021-10-31
L6 - butik	371 m ²	2020-03-31
L7 - lager	32 m ²	2020-05-31
L8 - butik	61 m ²	2020-12-31
L9 - lager	10 m ²	2020-12-31
L11 - antikvariat	90 m ²	2020-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering hiss 2	2022	Planerat underhåll
Hissrenovering	2021	Stora möbelhissen
Foga om tegelfasad	2021	Fasad mot bilgrind
Värmeinjustering	2021	
Lokalanpassning fyra lokaler	2018	Ingick i ombildningen, säljaren bekostade
Ombyggnation till 40 nya lägenheter	2017 - 2018	Ingick i ombildningen, säljaren bekostade
Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse mindre åtgärder	2023-2027	Buskar, rostskydd metallräcken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
TV-bredband-telefoni	Telia
Hiss	Vinga Hiss
Garage	Brf Masthugget
Försäkring	Trygg Hansa
Jour	Låsinvest
Nödtelefon	Telia
Porttelefon	Telia
Grind	Kone
Revision	Ernst & Young

Föreningens ekonomi

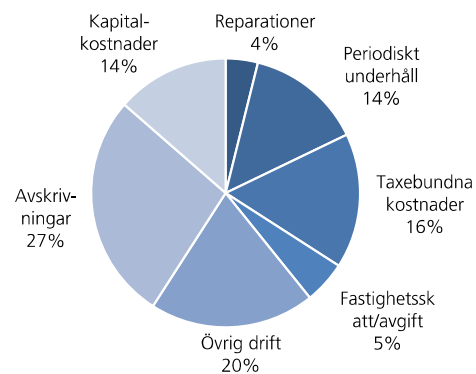
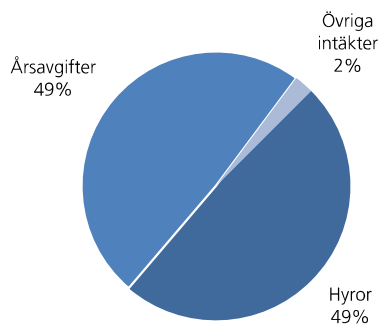
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-06-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 508 907	3 676 622
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 040 852	3 799 602
Finansiella intäkter	5 695	774
Ökning av kortfristiga skulder	421 310	480 117
	4 467 858	4 280 494
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 442 244	3 115 400
Finansiella kostnader	792 470	687 745
Ökning av kortfristiga fordringar	77 777	34 032
Minskning av långfristiga skulder	611 032	611 032
	4 923 523	4 448 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 053 242	3 508 907
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-455 666	-167 715

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av hiss 2 (Hissen som går till källaren).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	789	778	784
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 073	1 129	1 178	957
Lån/m ² bostadsrättsyta	23 092	23 338	23 583	23 829
Elkostnad/m ² totalyta	60	64	44	60
Värmekostnad/m ² totalyta	116	122	80	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	22	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	196	170	184	187
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 782	-1 579	-811	-1 131
Nettoomsättning (tkr)	3 977	3 699	3 773	3 520

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 536 m² bostäder och 1 498 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	94 580 000	0	0	94 580 000
Upplåtelseavgifter	52 406 000	0	0	52 406 000
Fond för yttre underhåll	3 505 968	358 675	-669 574	3 816 867
S:a bundet eget kapital	150 491 968	358 675	-669 574	150 802 867
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 599 212	-358 675	-909 483	-6 331 054
Årets resultat	-1 781 586	-1 781 586	1 579 057	-1 579 057
S:a fritt eget kapital	-9 380 798	-2 140 261	669 574	-7 910 111
S:a eget kapital	141 111 170	-1 781 586	0	142 892 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 781 586
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 240 537
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 675
summa balanserat resultat	-9 380 798

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

815 228
-8 565 570

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 976 876	3 698 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 976	100 689
Summa rörelseintäkter		4 040 852	3 799 602

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 966 055	-2 647 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 714	-405 646
Personalkostnader	Not 6	-63 475	-62 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 593 420	-1 576 288
Summa rörelsekostnader		-5 035 663	-4 691 688

RÖRELSERESULTAT

-994 811 **-892 086**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 695	774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-792 470	-687 745
Summa finansiella poster		-786 775	-686 971

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 781 586 **-1 579 057**

ÅRETS RESULTAT

-1 781 586 **-1 579 057**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	198 848 505	200 441 925
Summa materiella anläggningstillgångar	198 848 505	200 441 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	198 848 505	200 441 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	97 674	20 417
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 239 134	3 644 106
Summa kortfristiga fordringar	3 336 808	3 664 523
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 362	55 536
Summa kassa och bank	5 362	55 536
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 342 171	3 720 059
SUMMA TILLGÅNGAR	202 190 676	204 161 984

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 986 000	146 986 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 505 968	3 816 867
Summa bundet eget kapital		150 491 968	150 802 867
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 599 212	-6 331 054
Årets resultat		-1 781 586	-1 579 057
Summa fritt eget kapital		-9 380 798	-7 910 111
SUMMA EGET KAPITAL		141 111 170	142 892 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	56 842 524	57 453 556
Övriga långfristiga skulder		1 730 000	1 730 000
Summa långfristiga skulder		58 572 524	59 183 556
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	611 032	611 032
Leverantörsskulder		565 361	525 318
Skatteskulder		453 540	313 048
Övriga skulder		393 450	275 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	483 599	361 217
Summa kortfristiga skulder		2 506 982	2 085 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 190 676	204 161 984

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnad	100 år	100 år
Utemiljö allmänt	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 978 384	1 964 067
Hyror bostäder	50 944	50 849
Hyror lokaler momspliktiga	1 559 419	1 419 356
Hyror lokaler	48 042	274 668
Hyror garage moms	120 181	22 734
Hyror garage	184 361	131 700
Hyror förråd	6 277	6 300
Hysesrabatt	0	-180 748
Värmeintäkter	5 400	5 400
Utförda arbeten	1 240	0
Överlåtelse/pantsättning	18 596	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 025	4 596
Öresutjämning	8	-8
	3 976 876	3 698 913

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	0	79 004
Försäkringsersättning	17 930	0
Övriga intäkter	46 046	21 685
	63 976	100 689

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	158 274	149 071
	Fastighetskötsel beställning	11 435	10 417
	Fastighetskötsel gård beställning	1 662	30 117
	Snöröjning/sandning	3 574	17 385
	Städning entreprenad	31 467	25 296
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	54 274
	Hissbesiktning	6 827	12 671
	Gemensamma utrymmen	37 364	0
	Garage/parkering	328 953	285 554
	Sophantering	4 542	0
	Serviceavtal	28 251	31 983
	Förbrukningsmateriel	6 277	549
	Brandskydd	0	1 755
		618 626	619 072
	Reparationer		
	Lokaler	600	11 372
	Tvättstuga	2 610	10 171
	Entré/trapphus	6 791	0
	Lås	4 109	3 678
	VVS	12 500	6 640
	Värmeanläggning/undercentral	0	33 305
	Ventilation	99 433	37 920
	Elinstallationer	4 551	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 029
	Bredband	1 455	0
	Hiss	16 882	105 552
	Tak	0	1 426
	Fönster	19 531	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 496	14 963
	Vattenskada	48 326	0
		225 284	226 055
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	0
	Gemensamma utrymmen	0	48 762
	Entré/trapphus	32 624	0
	Värmeanläggning	150 497	83 528
	Hiss	632 107	449 051
	Fasad	0	88 234
		815 228	669 574
	Taxebundna kostnader		
	El	241 352	257 338
	Värme	469 930	491 698
	Vatten	115 485	90 392
	Sophämtning/renhållning	121 838	96 198
	Grovsopor	0	1 811
		948 604	937 437
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 750	26 684
	Bredband	33 712	8 428
		61 462	35 112
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	296 851	159 948
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 966 055	2 647 198

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	1 082
	Tele- och datakommunikation	45 872	41 211
	Juridiska åtgärder	40 412	33 344
	Inkassering avgift/hyra	4 212	1 846
	Hysesförluster	11 995	969
	Revisionsarvode extern revisor	52 940	50 587
	Föreningskostnader	14 623	23 424
	Förvaltningsarvode	85 304	88 804
	Förvaltningsarvoden övriga	12 353	11 706
	Administration	32 560	19 536
	Korttidsinventarier	0	1 490
	Konsultarvode	112 444	131 646
		412 714	405 646
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 599
	Sociala kostnader	15 175	14 957
		63 475	62 556
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 535 092	1 518 154
	Markanläggning	58 328	58 134
		1 593 420	1 576 288

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 609 254	206 609 254
	Utgående anskaffningsvärde	206 609 254	206 609 254
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 167 329	-4 591 041
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 593 420	-1 576 288
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 760 749	-6 167 329
	Planenligt restvärde vid årets slut	198 848 505	200 441 925
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 710 532	50 710 532
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 400 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	54 000 000	43 000 000
		100 400 000	74 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 000 000	59 936 000
	Lokaler	16 400 000	14 064 000
		100 400 000	74 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	187 423	186 903
	Skattefordran	3 832	3 832
	Klientmedel hos SBC	1 993 151	2 402 938
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		3 239 134	3 644 106
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 816 867	3 458 192
	Reservering enligt stadgar	358 675	358 675
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-669 574	0
	Vid årets slut	3 505 968	3 816 867

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1,570 %	19 150 000	19 350 000	2023-08-31
Danske Bank	0,870 %	19 150 000	19 350 000	2026-09-30
Danske Bank	3,160 %	19 153 556	19 364 588	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		57 453 556	58 064 588	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-611 032	-611 032	
		56 842 524	57 453 556	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 398 396 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	61 103 200	61 103 200

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 176	14 956
Ränta	5 593	2 001
Avgifter och hyror	414 530	296 660
	483 599	361 217

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Christian Santaoja
Ordförande

Richard Flodin
Ledamot

Mirjam Rissanen Hjorth
Ledamot

Nicole Söderström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

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 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31).

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 2022 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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.

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 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31) 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se