

Brf Sjömansgatan 2

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Sjömansgatan 2
769606-0149
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

EE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjömansgatan 2, 769606-0149, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kim Johansson	Ordförande	2020
Hanna Hedin	Ledamot	2020
Leila Nygårds	Ledamot	2020
Maria Werthén	Ledamot	2020
Sandra Lundquist	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Ingela Hansson	Suppleant	2020
Johan Bergkvist	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Anna Johansson		2020
Jens Wikström		2020

Firmateckning

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

EE

Fastighetsuppgifter

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

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

Fastighetens energideklaration är utförd 2010-09-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Föreningen är även försäkrad via Anticimex avseende hussvamp och husbock till och med 2020-09-29.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
HSB Göteborg
Låsinväst
Com Hem
E.ON
Göteborg Energi
Nomor och Anticimex

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Jour
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning

EB

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 27 054 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under 2019 har föreningen färdigställt dränering av innergård samt lagt nytt markskikt på innergård. Kostnaden för dessa underhållsåtgärder återfinnes i not 9 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av HSB. Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhållsplanen och den genomgick 2019 en uppdatering. Det årliga underhållsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 224 kr per kvm.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 161 000 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 133 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen till underhållsfonden understiger det årliga underhållsbehovet är för att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Byte av trasiga fönster till källaren	2020
Byte av träpanel mot Fjällgatan (ca 25 %)	2020
Byte av stuprör mot Fjällgatan	2020
Genomgång av takplåt och eventuellt tvättning och lagning av vissa skarvar	2020
Genomgång/renovering av balkonger	2020
Genomgång/renovering av träfönster mot Fjällgatan	2020
Rensning av ventilkökanaler	2020
Byte av exteriörbelysning	2020

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Dränering av innergård	2019
Nytt markskikt på innergård	2019
Brandskyddskontroll av kakelugnar	2019
Inköp av brandsläckare	2018
OVK-besiktning	2018
Byte av cirkulationspump	2018
Ny torktumlare	2016
Nya entrédörrar till trappuppgångarna	2016
Underhåll av gemensam tvättstuga	2015
Underhåll av takplåt	2014
Renovering och målning av staket mot Fjällgatan	2013
Översyn av vissa skorstenar	2013
Ny tvättmaskin	2013
Renovering av gemensam tvättstuga	2012
Uppdatering av värmesystemet	2011
Komplett fasadrenovering	2010
Översyn av takplåt	2010
Sanering av hussvamp	2009
Rörstambyte	1975
Elstambyte	1975

EB

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9:e april 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 3 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 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 1:a januari 2014 då avgifterna höjdes med 3 %.
Avseende 2020 har styrelsen beslutat att 1:a januari höja årsavgifterna med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	994	1 016	974	1 047
Resultat efter finansiella poster	60	-55	-31	59
Förändring av underhållsfond	161	158	55	66
Resultat efter fondförändringar	-101	-213	-86	-7
Soliditet %	62	62	62	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	803	803	803	803
Driftskostnad, kr / kvm	268	265	249	270
Ränta, kr / kvm	116	118	106	85
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	133	131	55	55
Lån, kr / kvm	8 526	8 526	8 526	8 940
Snittränta (%)	1,36	1,38	1,24	0,95

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

EB

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 462 013	14 791 898	683 033	-11 884 218	-55 234
Disposition enligt föreningsstämma				-55 234	55 234
Avsättning till underhållsfond			161 000	-161 000	
Omföring av uppskrivningsfond		-172 628		172 628	
Årets resultat					59 829
Vid årets slut	13 462 013	14 619 270	844 033	-11 927 824	59 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 939 452
Årets resultat före fondförändring	59 829
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-161 000
Årets omföring av uppskrivningsfond	172 628
Summa över/underskott	-11 867 995

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -11 867 995

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

EB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	970 416	970 171
Övriga rörelseintäkter	3	23 251	46 055
Summa rörelseintäkter		993 667	1 016 226
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-27 054	-187 232
Driftskostnader	5	-323 864	-319 590
Övriga kostnader	6	-93 764	-96 444
Personalkostnader	7	-31 774	29 438
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-317 360	-355 662
Summa rörelsekostnader		-793 816	-929 490
Rörelseresultat		199 851	86 736
Finansiella poster			
Ränteintäkter		277	390
Räntekostnader		-140 299	-142 360
Summa finansiella poster		-140 022	-141 970
Resultat efter finansiella poster		59 829	-55 234
Resultat före skatt		59 829	-55 234
Årets resultat		59 829	-55 234

EF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 755 376	26 216 355
Inventarier, maskiner och installationer	10	61 395	75 945
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	58 973
		<u>26 816 771</u>	<u>26 351 273</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 816 771</u>	<u>26 351 273</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		582	-
Övriga fordringar		11	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>31 898</u>	<u>30 354</u>
		<u>32 491</u>	<u>30 368</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	<u>689 766</u>	<u>1 076 492</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>722 257</u>	<u>1 106 860</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 539 028</u>	<u>27 458 133</u>

BB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 462 013	13 462 013
Uppskrivningsfond		14 619 270	14 791 898
Underhållsfond		844 033	683 033
		<u>28 925 316</u>	<u>28 936 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 927 824	-11 884 218
Årets resultat		59 829	-55 234
		<u>-11 867 995</u>	<u>-11 939 452</u>
Summa eget kapital		<u>17 057 321</u>	<u>16 997 492</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	<u>7 700 000</u>	<u>7 700 000</u>
		7 700 000	7 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 600 000	2 600 000
Leverantörsskulder		25 195	39 191
Skatteskulder		1 990	1 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>154 522</u>	<u>119 464</u>
		2 781 707	2 760 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 539 028</u>	<u>27 458 133</u>

EE

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 851	86 736
Avskrivningar	317 360	355 662
	517 211	442 398
Erhållen ränta	277	390
Erlagd ränta	-140 299	-142 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	377 189	300 428
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 123	2 012
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	21 066	-69 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	396 132	232 495
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-782 858	
Korrigerig anskaffningsvärde byggnad	-	-1
Pågående nyanläggningar	-	-52 407
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-782 858	-52 408
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-386 726	180 087
Likvida medel vid årets början	1 076 492	896 405
Likvida medel vid årets slut	689 766	1 076 492

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

EF

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

BF

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Takmålning	50 år
-Hissar, installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Entrédörrar	20 år

Uppskrivningar

-Uppskrivning byggnad	59 år
-----------------------	-------

Markanläggningar

-Dränering	20 år
-Gårdsprojekt	20 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskin	10 år
-Avfuktare	10 år
-Torktumlare	10 år
-Arkivskåp	5 år

EE

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	970 416	970 171
Summa	970 416	970 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	3 478	4 534
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 820	-
Övriga intäkter	13 953	3 641
Försäkringsersättningar	-	37 880
Summa	23 251	46 055

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 145	5 323
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 539	4 472
VA & sanitet, installationer	8 441	27 924
Värme, installationer	4 650	-
Ventilation, installationer	-	12 250
El, installationer	-	263
Huskropp	5 121	-
Vattenskador	4 158	137 000
Summa	27 054	187 232

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	23 409	22 729
Teknisk förvaltning	50 860	49 376
Fastighetsförvaltning utöver avtal	8 204	-
Besiktningkostnader	-	5 775
Bevakningskostnader	1 250	-
Förbrukningsinventarier	1 238	-
Förbrukningsmaterial	4 988	1 472
El	14 053	14 342
Uppvärmning	128 035	145 107
Vatten och avlopp	37 203	35 529
Avfallshantering	17 550	16 242
Försäkringar	14 365	12 688
Systematiskt brandskyddsarbete	10 444	3 585
Kabel-TV	12 265	12 745
Summa	323 864	319 590

EE

Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	935	935
Ekonomisk förvaltning	52 700	51 724
Övriga förvaltningskostnader	13 297	14 150
Revision	18 763	18 175
Bankkostnader	693	324
Övriga externa tjänster	6 676	6 416
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 120
Övriga externa kostnader	700	600
Summa	93 764	96 444

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden *	23 250	-22 400
Utbildning	1 219	-
Summa	24 469	-22 400
Sociala avgifter *	7 305	-7 038
Summa	31 774	-29 438

* 2018 svser vändning av arvode för 2017 som styrelsen beslutade att ej ta ut.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	126 995	164 460
Uppskrivning byggnad	172 628	172 628
Markanläggningar	3 187	3 188
Inventarier, maskiner och installationer	14 550	15 386
Summa	317 360	355 662

BB

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 450 747	9 450 746
-Uppskrivning byggnad	10 154 643	10 154 643
-Mark	3 230 800	3 230 800
-Uppskrivning mark	5 500 399	5 500 399
-Markanläggningar	63 750	63 750
-Pågående nyanläggningar	58 973	6 566
	<u>28 459 312</u>	<u>28 406 904</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Korrigerig anskaffningsvärde byggnad	-	1
-Markanläggningar	841 831	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-58 973	52 407
	<u>782 858</u>	<u>52 408</u>
Utgående anskaffningsvärden	29 242 170	28 459 312
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 296 402	-1 131 942
-Uppskrivning byggnad	-863 144	-690 516
-Markanläggningar	-24 438	-21 250
	<u>-2 183 984</u>	<u>-1 843 708</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-126 995	-164 460
-Årets avskrivning på uppskrivning	-172 628	-172 628
-Årets avskrivning på markanläggning	-3 187	-3 188
	<u>-302 810</u>	<u>-340 276</u>
Utgående avskrivningar	-2 486 794	-2 183 984
Redovisat värde	26 755 376	26 275 328
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 027 350	8 154 345
Mark	3 230 800	3 230 800
Uppskrivning byggnad	9 118 871	9 291 499
Uppskrivning mark	5 500 399	5 500 399
Markanläggningar	877 956	39 312
Pågående nyanläggningar	-	58 973
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 200 000	22 000 000
Totalt taxeringsvärde	31 200 000	22 000 000
<i>Varav byggnader</i>	13 200 000	11 600 000

EB

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	158 053	158 053
	158 053	158 053
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	158 053	158 053
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-82 108	-66 722
	-82 108	-66 722
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 550	-15 386
	-14 550	-15 386
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-96 658	-82 108
 Redovisat värde	61 395	75 945

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Förutbetald försäkring	13 147	12 783
Förutbetalda kostnader	18 751	17 571
Summa	31 898	30 354

Not 12 Kassa och bank

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	689 766	1 076 492
Summa	689 766	1 076 492

EB

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 600 000	2 600 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 700 000	7 700 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 300 000	10 300 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 300 000	10 300 000
Summa	10 300 000	10 300 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,67 %	2022-12-28	2 500 000	-	-	2 500 000
SEB	1,43 %	2021-04-28	2 600 000	-	-	2 600 000
SEB	0,94 %	2022-04-28	2 600 000	-	-	2 600 000
SEB	1,36 %	2020-04-28	2 600 000	-	-	2 600 000
Summa			10 300 000	-	-	10 300 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 555	-
Upplupna räntekostnader	771	3 505
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	73 011	66 400
Upplupna revisionsarvoden	18 100	17 400
Upplupna kostnader	32 085	32 159
Summa	154 522	119 464

BB

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 800 000	10 800 000
Summa ställda säkerheter	10 800 000	10 800 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg, 2020-02-25



Kim Johansson
Styrelseordförande



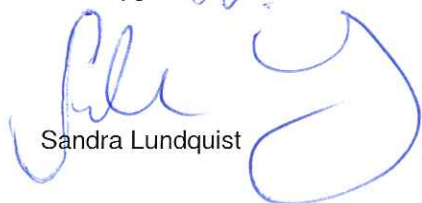
Hanna Hedin



Leila Nygårds



Maria Werthén



Sandra Lundquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-13
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjömansgatan 2 för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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 *Revisornns 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.

Revisornns ansvar

Våra 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 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.

EE

- 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 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 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 för Brf Sjömansgatan 2 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

EE



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

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

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

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

Kungsbacka 2020-03-13
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. 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 t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period 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 föreningsstämman 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 ta upp och 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 driftkostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

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

