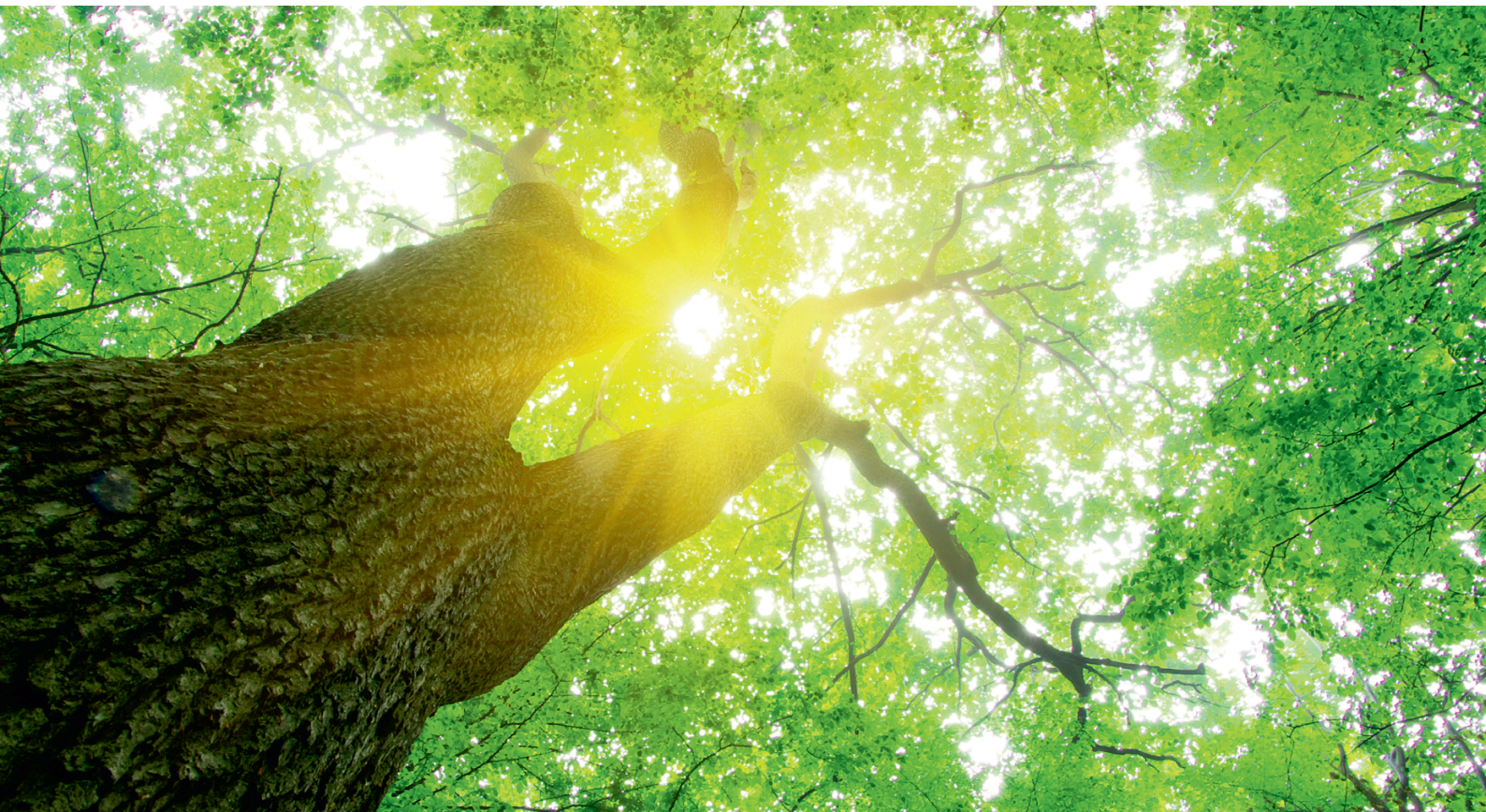




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sjöfararen



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 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 Utanverket. Föreningens andel är 23 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård.

Styrelsen

Jens Olof Bergbom	Ordförande
Jan Olle Green	Ledamot
Agnes Jorunn Jansdotter Göransson	Ledamot
Lars-Ingvar Nilsson	Ledamot
Hans Jan-Olof Stanke Cavanna	Ledamot
Anna Matilda Eriksson	Suppleant
Bengt Peter Hansson	Suppleant
Kristina Karin Elisabet Krönenstedt	Suppleant
Åsa Teres Lindholm Dahlstrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Arne Borg

Ordinarie Extern

P-A Borg Consulting AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 5:10	1989	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

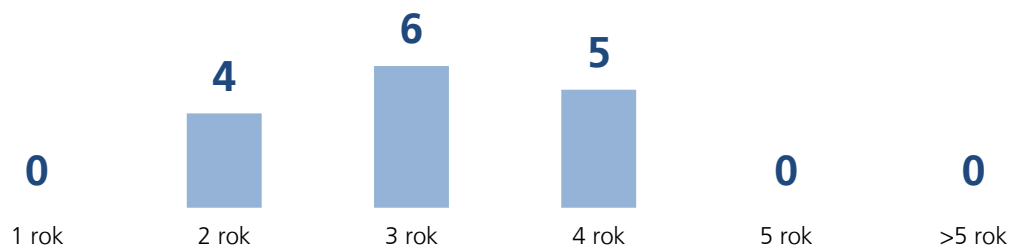
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 352 m², varav 1 253 m² utgör boyta och 99 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Servering	99 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Expansionskärlet för fjärrvärmen har bytts ut	2020
Installation av nytt torkskåp i tvättstugan	2020
Hetvattenspolning av avloppsrören har utförts	2020
Renovering trapphus/entré Gårdshuset	2017
Fasad och bjälklagsrenovering i A-huset	2016 - 2017
Underhåll av tegelfasaden samt målning av yttertaken på A och B huset	2015
Renovering samt bullerreducering av fönstren mot gatan i A-huset	2014
Fjärrvärmeanläggningen har bytts till en modern typ av anläggning	2013
Renovering av affärslokal	2012
Renovering av affärslokal	2009
Energideklaration med åtgärder	2009
Elstambyte	1983
Rörstambyte	1983
Nyinstallation hiss	1983
Renovering av balkonger	1983
Omläggning av tak	1983

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Jens Bergbom
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hagwalls Fastighetsservice
Hissavtal	Vinga Hiss
Städning	Kuststäd AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2021
1 127 624

2020
1 089 943

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 278 623	1 305 383
Finansiella intäkter	171	10
Minskning kortfristiga fordringar	15	0
Ökning av kortfristiga skulder	44 713	5 061

1 323 522 **1 310 454**

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	487 491	569 381
Finansiella kostnader	228 371	203 392
Minskning av långfristiga skulder	1 079 936	500 000

1 795 798 **1 272 773**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

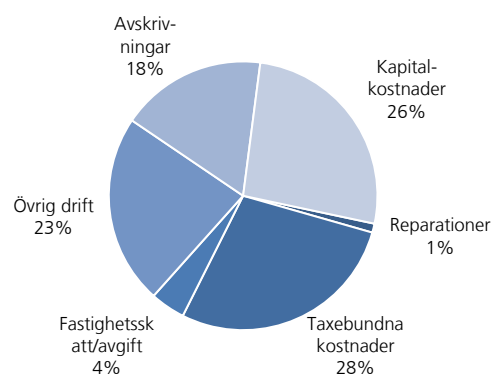
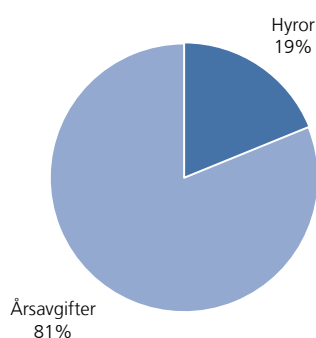
655 348 **1 127 624**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-472 276 **37 681**

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgiften sänktes med 5% den 1 juli 2021

En funktions- och täthetsinventering av fönster och balkongdörrar har utförts under hösten. En sammanställning har gjorts och åtgärd kommer att ske under våren 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	833	854	854	854
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 448	2 448	2 448	2 350
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 098	13 960	14 359	14 766
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	100	86	90	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	36	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	150	154	143
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	411	380	392	427
Nettoomsättning (tkr)	1 271	1 298	1 313	1 303

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 253 m² bostäder och 99 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	5 093 677	0	0	5 093 677
Upplåtelseavgifter	714 249	0	0	714 249
Fond för yttre underhåll	292 718	127 950	-81 382	246 150
S:a bundet eget kapital	6 100 644	127 950	-81 382	6 054 076
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-13 403 083	-127 950	461 758	-13 736 891
Årets resultat	410 688	410 688	-380 376	380 376
S:a ansamlad förlust	-12 992 395	282 738	81 382	-13 356 515
S:a eget kapital	-6 891 751	410 688	0	-7 302 439

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	410 688
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 275 134
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 950
summa balanserat resultat	-12 992 396

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-12 992 396
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 270 989	1 297 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 634	7 634
Summa rörelseintäkter		1 278 623	1 305 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-433 258	-514 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 233	-55 061
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 244	-152 244
Summa rörelsekostnader		-639 735	-721 625
RÖLSE RESULTAT		638 888	583 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 371	-203 392
Summa finansiella poster		-228 200	-203 382
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		410 688	380 376
ÅRETS RESULTAT		410 688	380 376

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	9 115 318	9 267 562
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 115 318	9 267 562
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 117 318	9 269 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	655 432	1 127 723
Summa kortfristiga fordringar		655 432	1 127 723
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		655 432	1 127 723
SUMMA TILLGÅNGAR		9 772 750	10 397 285

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 807 926	5 807 926
Fond för yttre underhåll	Not 12	292 718	246 150
Summa bundet eget kapital		6 100 644	6 054 076
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 403 083	-13 736 891
Årets resultat		410 688	380 376
Summa ansamlad förlust		-12 992 395	-13 356 515
SUMMA EGET KAPITAL		-6 891 751	-7 302 439
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 144 170	15 911 318
Summa långfristiga skulder		8 144 170	15 911 318
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 267 148	1 579 936
Leverantörsskulder		59 991	30 203
Skatteskulder		36 385	35 935
Övriga skulder		20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	136 807	122 332
Summa kortfristiga skulder		8 520 331	1 788 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 772 750	10 397 285

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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	87 år	87 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 043 782	1 070 546
Hyror lokaler	242 352	242 352
Hysesrabatt	-15 147	-15 147
Öresutjämning	2	-2
	1 270 989	1 297 749

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	7 574	7 574
Övriga intäkter	60	60
	7 634	7 634

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 032	33 502
	Fastighetsskötsel beställning	15 461	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 386	8 275
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 217	0
	Städning entreprenad	31 838	31 200
	Hissbesiktning	1 936	3 829
	Gemensamma utrymmen	2 000	2 000
	Serviceavtal	1 043	1 968
	Förbrukningsmateriel	0	459
	Brandskydd	1 526	0
		106 439	81 233
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 425	3 998
	Lås	0	590
	VVS	0	8 320
	Elinstallationer	1 325	4 045
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 596
	Bredband	0	5 400
	Hiss	2 417	8 345
	Fasad	0	3 375
		9 167	39 669
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	30 730
	VVS	0	34 269
	Värmeanläggning	0	16 383
		0	81 382
	Taxebundna kostnader		
	El	16 104	17 623
	Värme	134 524	115 638
	Vatten	42 171	48 230
	Sophämtning/renhållning	50 166	57 209
		242 965	238 700
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 178	24 502
	Kabel-TV	13 124	12 899
		38 302	37 401
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 385	35 935
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	433 258	514 320
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	5 684	5 185
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	2 450	438
	Styrelseomkostnader	290	0
	Förvaltningsarvode	33 944	37 688
	Administration	1 295	1 220
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		54 233	55 061

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	129 909	129 909
	Förbättringar	22 335	22 335
		152 244	152 244
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 422 880	14 422 880
	Utgående anskaffningsvärde	14 422 880	14 422 880
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 155 318	-5 003 074
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 244	-152 244
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 307 562	-5 155 318
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 115 318	9 267 562
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 771 986	1 771 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 174 000	17 174 000
	Taxeringsvärde mark	25 476 000	25 476 000
		42 650 000	42 650 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
	Lokaler	1 450 000	1 450 000
		42 650 000	42 650 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 675	65 675
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 675	65 675
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 675	-65 675
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 675	-65 675
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	84	99
	Klientmedel hos SBC	655 177	1 127 624
	Räntekonto hos SBC	171	0
		655 432	1 127 723

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	246 150	161 950
	Reservering enligt stadgar	127 950	127 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 382	-43 750
	Vid årets slut	292 718	246 150

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,440 %	2 144 170	2 144 170	2023-12-01
	Handelsbanken	0,750 %	500 000	1 000 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,050 %	6 000 000	6 000 000	2024-12-30
	Handelsbanken	1,030 %	0	579 936	Löst
	Handelsbanken	1,330 %	4 294 968	4 294 968	2022-12-30
	Handelsbanken	1,100 %	3 472 180	3 472 180	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		16 411 318	17 491 254	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 267 148	-1 579 936	
			8 144 170	15 911 318	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 411 318 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 765 000	19 765 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	31 859	33 120
	Avgifter och hyror	104 948	89 212
		136 807	122 332

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En funktions- och täthetsinventering av fönster och balkongdörrar har utförts under hösten 2021. En sammanställning har gjorts och åtgärd kommer att ske under våren 2022.


Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 12 / 4 2022



Jens Olof Bergbom
Ordförande

 2022-04-11

Jan Oille Green
Ledamot



Agnes Jorunn Jansdotter Göransson
Ledamot



Lars-Ingvar Nilsson
Ledamot



Hans Jan-Olof Stanke Cavanna
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2022



Per-Arne Borg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen Org nr 716444-1995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen i Göteborg för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsens 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförts 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 revision enligt ISA avänder 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 på 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av 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 antaganden 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 upplysningar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sjöfararen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 behandling förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning 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 ersättningsskyldighet 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 behandling av 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 utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller behandling av förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk intällning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller behandling av 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 behandling av förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen .

Göteborg den 25 april 2022


Per-Arne Borg
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 017 000	1 043 782	1 070 000
Hyror lokaler	242 000	242 352	242 000
Hyesrabatt	0	-15 147	0
Öresutjämning	0	2	0
Extra statligt stöd	0	7 574	0
Övriga intäkter	0	60	0
	1 259 000	1 278 623	1 312 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 000	-35 032	-35 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-15 461	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-15 000	-12 386	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-5 217	-3 000
Städning entreprenad	-33 000	-31 838	-40 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Hissbesiktning	-4 000	-1 936	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 000	-1 000
Gård	0	0	-3 000
Serviceavtal	-3 000	-1 043	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-2 000
Brandskydd	0	-1 526	-2 000
	-95 000	-106 439	-102 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-46 000	0	-39 000
Tvättstuga	0	-5 425	0
Elinstallationer	0	-1 325	0
Hiss	0	-2 417	0
	-46 000	-9 167	-39 000
Taxebundna kostnader			
El	-19 000	-16 104	-17 000
Värme	-135 000	-134 524	-127 000
Vatten	-49 000	-42 171	-47 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-50 166	-53 000
	-268 000	-242 965	-244 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-25 178	-22 000
Kabel-TV	-14 000	-13 124	-14 000
	-40 000	-38 302	-36 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-36 385	-36 000
	-39 000	-36 385	-36 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 684	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-6 250	-7 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 450	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-290	-3 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-33 944	-39 000
Administration	-2 000	-1 295	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 320	-5 000
	-61 000	-54 233	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-130 000	-129 909	-130 000
Förbättringar	-23 000	-22 335	-23 000
	-153 000	-152 244	-153 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-702 000	-639 735	-676 000
RÖRELSERESULTAT	557 000	638 888	636 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	171	0
Låneräntor	-250 000	-228 356	-250 000
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
	-250 000	-228 200	-250 000
RESULTAT	307 000	410 688	386 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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