
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Sjöfararen
Org nr: 716421-3527



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöfararen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheterna Sjöfararen 9, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20 och 21. Fastigheternas adresser är och Per Lindeströms väg 87 – 93, 109 – 119 och Sten Bergmans väg 1 – 65 i Johanneshov. Tre av fastigheterna är uppförda 1939, en 1944 och fem 1989.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms kommun.

170 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt, den sammanlagda arean är på 14 086 m².

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde under året ett projekt för underhåll av fasader, balkonger och tak på de fyra äldre fastigheterna längs Per Lindeströms väg. Projektet startade i februari med balkong och fasad på det första huset, kompletterades med tak under sommaren och levererade enligt plan sista huset i november. Parallellt med detta har föreningen tvingats att dränera en av fastigheterna (Per Lindeströms väg 109–111) på grund av upptäckta fuktproblem.

Ur ett ekonomiskt perspektiv har ränteförändringar och höjda priser stått i fokus. För att finansiera ovan nämnda underhållsprojekt har föreningen utökat sin upplåning med netto 16,1 MSEK. Vid årets slut uppgår föreningens upplåning till totalt 93,8 MSEK fördelat på 39,5 MSEK med fast ränta (0,45%) och resterande 54,1 MSEK till rörlig ränta (i snitt 4,6% december 2023). Föreningen amorterade 400 KSEK under 2023. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Förutom ökande räntekostnader har även kraftigt ökande kostnader för exempelvis fjärrvärme, el, vatten och avlopp belastats föreningens i grunden goda ekonomi under året. Kostnader för el, vatten, uppvärmning och sophantering som avser december 2022 ligger redovisat 2023 vilket påverkar årets resultat negativt med 496 453.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 519 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 861 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har låtit installera 21 laddboxar under året och erhållit bidrag för detta.

Lägenhetsfördelning

Bostadsrätter

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
6	77	45	32	9	1	170

Hysesrätter

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
1	2	2	0	0	0	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Parkeringsplatser
1	86

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har ingått bl a följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsdrift	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Mark och trädgårdförvaltning	Tingvalla
Städ	Eds städfirma
El	Umeå Energi

Teknisk status

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Underhållsplanen använder föreningen för att synliggöra sitt underhållsbehov samt att överblicka de kommande kostnaderna både på lång och kort sikt.

Föreningen har genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder under året:

- Byte av frånluftsfläktar Per Lindeströms väg 109-119 och Förskolan Linden
- Hel omgjutning av balkonger Per Lindeströms väg 87-91 och 109-119
- Hel omputsning av fasader Per Lindeströms väg 87-91 och 109-119
- Omläggning av tak, Per Lindeströms väg 87-91 och 109-119

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Wetterhorn	Ordförande	2024
Sofie Kriström	Sekreterare	2025
Kalle Eriksson	Ledamot	Avgått 2024-01-07
Marcus Olsson	Ledamot	2025
Per Olsson	Ledamot	Avgått 2023-11-08
Gunnar Hård	Ledamot	2024
Lisa Wohlfart	Ledamot	2025

Valberedning
Carina Lindberg
Tomas Gardelin

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m
SamRev Revisionsbyrå, Hans-Olof Olsson	Extern revisor	2024-04-30

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 248 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 478	11 307	11 070	11 047
Resultat efter finansiella poster	-1 658	-1 744	-3 287	-2 087
Resultat exkl avskrivningar	1 861	1 969	406	1 197
Skuldsättning kr/kvm	6 646	5 503	5 574	5 574
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 024	5 816	5 891	5 891
Sparande kr/kvm	194	267	242	283
Räntekänslighet	9%	8%	9%	9%
Soliditet	63	67	68	68
Energikostnad kr/kvm	216	153	163	143
Årsavgift kr/kvm	772	697	688	688
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkten	81%	82%	83%	82%

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster: Det belopp som återstår när alla föreningens kostnader och belopp för avskrivning dragits av från intäkterna. Se resultaträkning.

Resultat exklusive avskrivningar: Det belopp som återstår när alla föreningens kostnader (innan avskrivning) dragits av från intäkterna. Se resultaträkning.

Skuldsättning kr/kvm: Måttet visar hur stora lån (banklån och andra skulder som medför räntekostnader) föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Måttet visar hur stora lån (banklån och andra skulder som medför räntekostnader) föreningen har per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande: Beräknas utifrån årets resultat med återläggning av avskrivningar, återläggning av kostnader för planerat underhåll. Denna summa delas med kvadratmeter för den totala ytan upplåten för bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet: Föreningens totala skuldsättning delat med totala intäkten från årsavgifterna. Visar hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifterna, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm: Den totala energikostnaden fördelad på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: De totala intäkterna från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 697 271	15 709 569	7 566 176	-15 666 953	-1 743 624
Disposition enl. 2023 årsstämmobeslut				-1 743 624	1 743 624
Reservering underhållsfond			1 334 520	-1 334 520	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 596 359	1 596 359	
Årets resultat					-1 657 669
Vid årets slut	160 697 271	15 709 569	7 304 337	-17 148 737	-1 657 669

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 148 737
Årets resultat	-1 657 669
Summa	-18 806 406

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: Reservering till underhållsfonden

	994 107
Ianspråktagande av underhållsfonden	-726 778
Att balansera i ny räkning i kr	-18 539 077

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Begreppsförklaringar

Avskrivning

Lite förenklat kan man säga att en avskrivning innebär att man fördelar kostnaden över samma tid som den anses vara användbar i verksamheten. På så sätt hamnar bara delar av kostnaden på inköps årets resultaträkning medan resterande summa fördelas ut på kommande års resultat.

Skillnad mellan utgift och kostnad

En utgift uppstår när vi köper en vara eller en tjänst. Köpesumman vi betalar räknas alltså som en utgift. Kostnaden uppstår dock först när vi förbrukar det vi köpt. Och eftersom vi kommer att förbruka anläggningstillgången under en längre period kan vi också fördela kostnaden över samma period.

Exempel

Låt oss säga att du arbetar med transporter och köper en ny lastbil för 1 000 000 kronor. Själva utgiften sker vid inköpstillfället, så du behöver såklart ha pengarna på kontot för att kunna genomföra köpet.

Men eftersom du bedömer att du kommer att kunna använda lastbilen i din verksamhet de kommande tio åren kan du välja att ta upp den som en tillgång i din balansräkning. Då kan du fördela kostnaden på tio år genom att göra avskrivningar där du, i din bokföring, skriver av ett lika stort belopp från lastbilens värde varje år.

De kommande tio åren drar du alltså årligen av 10 % av lastbilens ursprungliga värde i din bokföring. I det här fallet blir det 100 000 kr per år som ska redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Efter tio år har du skrivit av hela miljonen och i din balansräkning redovisas lastbilen som att den är värd 0 kr. Du kan dock fortsätta använda den, och kanske till och med sälja den, om du vill. Men eftersom du har skrivit av hela kostnaden värderas den inte längre i din balansräkning.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 477 896	11 266 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 311	53 322
Summa rörelseintäkter		12 698 207	11 320 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 900 318	-7 910 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-625 250	-615 563
Personalkostnader	Not 6	-291 109	-222 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 519 370	-3 712 371
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-135 916	0
Summa rörelsekostnader		-12 471 964	-12 460 795
Rörelseresultat		226 244	-1 140 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	81 722	1 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 965 635	-604 942
Summa finansiella poster		-1 883 913	-602 995
Resultat efter finansiella poster		-1 657 669	-1 743 624
Årets resultat		-1 657 669	-1 743 624

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	256 056 815	241 488 398
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	442 762	376 772
Summa materiella anläggningstillgångar		256 499 577	241 865 170
Summa anläggningstillgångar		256 499 577	241 865 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	89 697
Övriga fordringar	Not 14	198 388	368 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	601 425	357 119
Summa kortfristiga fordringar		799 813	815 216
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 571 239	2 675 357
Summa kassa och bank		4 571 239	2 675 357
Summa omsättningstillgångar		5 371 052	3 490 573
Summa tillgångar		261 870 629	245 355 743

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 406 840	176 406 840
Fond för yttre underhåll		7 304 337	7 566 176
Summa bundet eget kapital		183 711 177	183 973 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 148 737	-15 666 953
Årets resultat		-1 657 669	-1 743 624
Summa fritt eget kapital		-18 806 406	-17 410 576
Summa eget kapital		164 904 771	166 562 440
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	57 508 860
Summa långfristiga skulder		0	57 508 860
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	93 608 860	20 000 000
Leverantörsskulder	Not 18	559 544	1 219 321
Skatteskulder	Not 19	24 180	11 305
Övriga skulder	Not 20	60 866	53 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 712 409	0
Summa kortfristiga skulder		96 965 858	21 284 443
Summa eget kapital och skulder		261 870 629	245 355 743



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-1 657 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	3 519 370
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	135 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 207 075
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	15 403
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 072 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 085 575
Investeringsverksamheten	
Investeringar i byggnader & mark	-18 499 151
Omklassificering till underhåll	209 458
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 289 693
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	16 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 100 000
Årets kassaflöde	1 895 882
Likvidamedel vid årets början	2 675 357
Likvidamedel vid årets slut	4 571 239
Uppllysning om betalda räntor	
För erhållen och betald ränta se notföreteckning	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Installationer och Inventarier	Avskrivningsprincip	Antal år
Laddboxar	Linjär	10

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 294 848	9 292 946
Årsavgifter, övriga	0	-750
Hyror, bostäder	500 874	478 192
Hyror, lokaler	962 319	807 400
Hyror, p-platser	672 598	642 267
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 367	-6 900
Debiterad fastighetsskatt	56 874	53 690
Summa nettoomsättning	12 477 896	11 266 845

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	1 368
Övriga ersättningar	39 083	37 354
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Erhållna statliga bidrag	157 330	0
Övriga rörelseintäkter	2 100	14 596
Försäkringsersättningar	21 798	0
Summa övriga rörelseintäkter	220 311	53 322

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-726 778	-1 796 535
Reparationer	-604 900	-660 997
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-330 475	-318 225
Tomträttsavgäld	-1 145 970	-1 080 350
Försäkringspremier	-134 289	-134 294
Kabel- och digital-TV	-69 676	-84 211
Pcb/Radonsanering	-2 500	-26 834
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 730	-14 183
Sotning	-8 957	0
Obligatoriska besiktningar	-23 656	-15 944
Bevakningskostnader	0	-4 410
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 107	-15 138
Snö- och halkbekämpning	-204 334	-164 422
Drift och förbrukning, övrigt	-101 250	0
Förbrukningsinventarier	-20 888	-6 202
Vatten	-605 719	-342 327
Fastighetsel	-925 085	-834 434
Uppvärmning	-1 512 617	-979 888
Sophantering och återvinning	-418 986	-326 727
Förvaltningsarvode drift	-1 022 401	-1 105 579
Summa driftskostnader	-7 900 318*	-7 910 700

Kostnader för el, vatten, uppvärmning och sophantering som avser december 2022 är redovisat 2023 vilket påverkar årets resultat negativt med 496 453 kr fördelat enligt följande: El: 181 271 kr; Uppvärmning: 183 539 kr; Vatten: 79 721 kr; Sophantering: 51 922 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-166 904	-255 274
IT-kostnader	-133 481	-120 750
Arvode, yrkesrevisorer	-75 125*	20 375
Övriga försäljningskostnader	-5 205	0
Övriga förvaltningskostnader	-90 926	-8 918
Kreditupplysningar	-1 805	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 713	0
Kontorsmateriel	0	-339
Telefon och porto	-7 846	-45 260
Medlems- och föreningsavgifter	-9 740	-36 891
Serviceavgifter	0	-695
Köpta tjänster	-11 962	0
Konsultarvoden	-12 422	-124 999
Bankkostnader	-6 577	-8 235
Advokatkostnader	-22 129	0
Övriga externa kostnader	-50 415	-34 577
Summa övriga externa kostnader	-625 250	-615 563

*Kostnad för revision 2022 är redovisad 2023. Effekten av detta är att det ligger redovisad intäkt 2022 och dubbla kostnader 2023 vilket påverkar årets resultat men inte likviditeten.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-183 750	-169 048
Utbildning	-49 625	0
Sociala kostnader	-57 734	-53 113
Summa personalkostnader	-291 109	-222 161

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 493 472	-3 688 983
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 387	-23 388
Avskrivning Installationer	-2 511	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 519 370	-3 712 371

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-135 916	0
Summa övriga rörelsekostnader	-135 916	0

Rättelse av föreningens anläggningar har skett i samband med byte av förvaltare. Detta har utförts för att korrigera det tidigare felaktiga anläggningsregistret och har medfört en differens som redovisas i år som en kostnad under rubriken förlust vid avyttring av anläggningstillgång. Rättningen påverkar årets resultat men påverkar inte likviditeten.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 367	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 611	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	288	0
Övriga ränteintäkter	2 456	1 947
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81 722	1 947

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 963 045	-603 631
Övriga räntekostnader	-2 590	-1 311
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 965 635	-604 942

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	276 959 846	276 343 157
Markanläggningar	221 181	221 181
	277 181 027	276 564 338
Årets anskaffningar		
Byggnader	18 197 806	616 689
	18 197 806	616 689
Utrangering	-71 816	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	295 307 017	277 181 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 688 943	-32 003 646
Markanläggningar	-3 686	0
	-35 692 629	-32 003 646
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 489 786	-3 685 297
Årets avskrivning markanläggningar	-3 686	-3 686
	-3 493 472	-3 688 983
Utrangering	-64 100	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 250 201	-35 692 629
Restvärde enligt plan vid årets slut	256 056 815	241 488 398

Taxeringsvärden

Bostäder	439 600 000	439 600 000
Lokaler	5 240 000	5 240 000
Totalt taxeringsvärde	444 840 000	444 840 000
varav byggnader	197 452 000	197 452 000
varav mark	247 388 000	247 388 000

Rättelse av föreningens anläggningar har skett i samband med byte av förvaltare. Detta har utförts för att korrigera det tidigare felaktiga anläggningsregistret och har medfört en differens som redovisas i år som en kostnad under rubriken förlust vid avyttring av anläggningstillgång. Rättningen påverkar årets resultat men påverkar inte likviditeten.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 397 166	1 025 540
	1 397 166	1 025 540
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	371 626
Installationer, laddboxar	301 345	0
	301 345	371 626
Utrangeringar	-933 672	0
Omklassificering till underhåll	-209 456	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	555 382	1 397 166

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 020 394	-997 006
	-1 020 394	-997 006
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-23 387	-23 388
Installationer, laddboxar	-2 511	0
	-25 898	-23 388
Utrangeringar	933 672	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-110 109	-1 020 394
Installationer	-2 511	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-112 620	-1 020 394
Restvärde enligt plan vid årets slut	442 762	376 772

Varav

Maskiner och inventarier	442 762	376 772
--------------------------	---------	---------

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	0	89 697
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	89 697

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	210 098	15 147
Övriga kortfristiga fordringar	-11 710	353 253
Summa övriga fordringar	198 388	368 400



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 116	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 246	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 075	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 364	357 119
Förutbetald tomträttsavgäld	285 625	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	601 425	357 119

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 433 866	2 175 357
Transaktionskonto	2 137 373	500 000
Summa kassa och bank	4 571 239	2 675 357

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	93 608 860	77 508 860
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-92 808 680	-20 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	57 508 860

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Avslutade lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,45%	2024-10-30	39 508 860,00	0,00	0,00	0,00	39 508 860,00
STADSHYPOTEK		2023-10-30	20 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-10-30	0,00	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
STADSHYPOTEK		2023-10-30	18 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-10-30	0,00	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2023-11-21	0,00	12 000 000,00	0,00	400 000,00	11 600 000,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2023-11-21	0,00	0,00	11 600 000,00	0,00	-11 600 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-02-21	0,00	16 100 000,00	0,00	0,00	16 100 000,00
Summa			77 508 860,00	66 100 000,00	11 600 000,00	400 000,00	93 608 860,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	559 544	1 219 321
Summa leverantörsskulder	559 544	1 219 321

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	24 180	11 305
Summa skatteskulder	24 180	11 305



Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-26 206	53 817
Clearing	87 072	0
Summa övriga skulder	60 866	53 817

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	379 683	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 814	0
Upplupna elkostnader	110 511	0
Upplupna vattenavgifter	107 970	0
Upplupna värmekostnader	197 464	0
Upplupna kostnader för renhållning	27 754	0
Upplupna revisionsarvoden	38 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595 205	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 250 010	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 712 409	0

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	107 986 000	107 986 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Wetterhorn

Sofie Kriström

Lisa Wohlfart

Marcus Olsson

Gunnar Hård

Min revisionsberättelse har lämnats

SamRev Revisionsbyrå

Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöfararen

Org.nr 716421-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöfararen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig



felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöfararen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



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

Revisorns ansvar

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

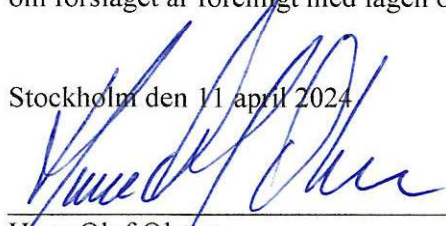
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 11 april 2024



Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor

Brf Sjöfararen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sjöfararen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

