

Brf Sjöfararen



Årsredovisning 2020

13



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

716421-3527

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6-5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-11 |
| Noter till resultaträkning | 8-10 |
| Övriga noter | 12 |
| Underskrifter | 13 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen (716421–3527) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmän information om föreningens verksamhet

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11 22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och föreningens firma tecknas av styrelseledamöter två i förening.

Föreningen äger fastigheterna Sjöfararen 9, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20 och 21 i Stockholms kommun vilket omfattar adresserna Per Lindeströms Väg 87-93, 109-119 och Sten Bergmans väg 1-65.

Bostadsrättsföreningen Sjöfararens fastigheter byggdes runt 1940 och 1989/90 och marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning |
|-------|-------------------------|
| 170 | Lägenheter, bostadsrätt |
| 5 | Lägenheter, hyresrätt |
| 1 | Lokaler |

På föreningens fastighet finns 86 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-16.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | |
|------------------|-------------|
| Johan Wetterhorn | Ordförande |
| Tor Hatlevoll | Kassör |
| Helena Forsman | Sekreterare |
| Gunnar Clarving | Ledamot |
| Elin Lindberg | Ledamot |
| Pontus Leander | Ledamot |
| Vakant | Ledamot |

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten. Revisor har varit Hans-Olof Olsson, SamRev Revisionsbyrå. I valberedningen har Carina Lindgren och Tomas Gardelin ingått. En plats i styrelsen har varit vakant sedan Sara Skoog valt att avgå hösten 2020. Fyllnadsval planerades till extrastämma 24 november. Den ställdes in pga spridningen av Covid-19 och skulle i stället hållas 9 februari 2021, dock ställdes även den extrastämman in pga spridning av Covid-19.

Underhåll, investeringar och förvaltning under 2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 255 medlemmar. Under året omsattes 19 lägenheter i föreningen.

Energiprojekt

Under året har fortsatt arbete skett för att färdigställa värmecentralen på SBV 59. Målet är att det kommer att bli klart under 2021.

Takrengöring

Samtliga tak har gjorts rena från mossa förutom på fastigheten PLV 117-119 som kommer att utföras under 2021.

Markytor

3 av 4 radhuslängor mot fotbollsplan har fått ny häck och ett markstöd för att markplattor på uteplats inte ska ge sig ut mot häcken.

Nya planteringar har gjorts längs uteplatser vid PLV 109-119. Uteplatser vid entréer till SBV har även fått ny plantering.

Dränering

Längs långsida mot gatan och de två gavlarna på fastigheten PLV 113-115 har ny dränering gjorts, pump har även installerats för att effektivt få bort dagvattnet.

Målning av trapphus

Samtliga trapphus har målats. Vissa delar slutförs under 2021.

Ekonomi

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2019 och ingen höjning planeras i dagsläget. För sammanställning av föreningens lån, se not 10.

Förvaltning

Aphos Förvaltnings AB ansvarar för drift & underhåll samt administrativ & tekniska förvaltning. Utemiljö för vinter och sommarunderhåll har utförts av Tingvalla Mark AB.

Medlemsengagemang

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen är en stor förening med många medlemmar och styrelsen vill rikta ett särskilt tack till de medlemmar som på olika sätt bidrar och bidragit i föreningsarbetet vilket är mycket värdefullt för vår förening och alla medlemmar.

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 11 240 | 11 211 | 10 986 | 10 869 | 10 301 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -2 087 | -341 | -97 | 149 | -596 |
| Soliditet (%) (eget kapital/tillgångar) | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 |
| Lån per kvadratmeter, kr/m² (Långfristiga skulder/bostadsrättsyta) | 5 890 | 5 890 | 5 890 | 5 890 | 5 966 |
| Årsavgift per kvadratmeter, kr/m² | 673 | 673 | 673 | 652 | 641 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 160 697 271 | 15 709 569 | 7 371 224 | -9 774 892 | -340 786 | -173 662 387 |
| Disposition enl föreningsstämma: -Förändring av fond för yttre underhåll | | | 994 107 | -994 107 | | |
| -Balanseras i ny räkning | | | | -340 786 | 340 786 | |
| Årets resultat | | | | | - | -2 086 561 |
| Belopp vid årets utgång | 160 697 271 | 15 709 569 | 8 365 331 | -11 109 785 | -2 086 561 | 171 575 826 |

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 109 785 |
| Årets resultat | <u>-2 086 561</u> |
| Totalt | <u>-13 196 346</u> |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

| | |
|--|--------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 994 107 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-11 109 785</u> |
| Totalt | <u>-10 115 678</u> |

Kommentar till resultat

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

Föreningen gjorde ett underskott på knappt 2,1 miljoner i resultatredovisningen 2020.

Detta beror på att posten avskrivningar för 2020 är på nästan 3,3 miljoner och att årets underhåll inte varit av den karaktär att det satts upp för avskrivning, dvs hela kostnaden belastar årets resultat.

Det har dock inte påverkat föreningens likviditet eller kassa i motsvarande utsträckning, då föreningens banktillgångar endast är 13 000 kr lägre i december 2020 jämfört med januari 2020 och de totala kassatillgångarna är 157 000 kr högre vid utgången av 2020 jämfört med årets början.

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 | | | |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 11 046 958 | 11 210 511 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 88 035 | 20 498 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 134 993 | 11 231 009 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -9 126 268 | -7 188 705 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -44 715 | -100 538 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -186 420 | -194 852 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 283 331 | -3 498 155 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 640 734 | -10 982 250 |
| Rörelseresultat | | -1 505 741 | 248 759 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 541 | 286 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -583 361 | -589 831 |
| Summa finansiella poster | | -580 820 | -589 545 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 086 561 | -340 786 |
| Resultat före skatt | | -2 086 561 | -340 786 |
| Årets resultat | | -2 086 561 | -340 786 |

6

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 240 274 539 | 243 546 555 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 | 35 705 | 47 020 |
| Pågående nyanläggningar | | 7 954 317 | 7 836 993 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 248 264 561 | 251 430 568 |
| Summa anläggningstillgångar | | 248 264 561 | 251 430 568 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 24 872 | 59 965 |
| Övriga fordringar | | 104 227 | 134 376 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 343 338 | 334 267 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 472 437 | 528 608 |
| <i>Kassa och bank</i> | 9 | | |
| Kassa och bank | | 2 597 562 | 2 440 905 |
| Summa kassa och bank | | 2 597 562 | 2 440 905 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 069 999 | 2 969 513 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 251 334 560 | 254 400 081 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 160 697 271 | 160 697 271 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 577 962 | 7 371 224 |
| Övriga fonder | | 15 709 569 | 15 709 569 |
| Summa bundet eget kapital | | 181 984 802 | 183 778 064 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -8 322 415 | -9 774 892 |
| Årets resultat | | -2 086 561 | -340 786 |
| Summa fritt eget kapital | | -10 408 976 | -10 115 678 |
| Summa eget kapital | | 171 575 826 | 173 662 386 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 78 508 860 | 78 508 860 |
| Summa långfristiga skulder | | 78 508 860 | 78 508 860 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 649 209 | 1 233 820 |
| Skatteskulder | | 46 169 | 32 612 |
| Övriga skulder | | - | 34 362 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 554 496 | 928 041 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 249 874 | 2 228 835 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 251 334 560 | 254 400 081 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 1,25% | (1,25%) |
| Stamreovering | 2,50% | (2,5%) |
| Undercentral | 5% | (5%) |
| Värmepump | 5% | (5%) |
| Styr o Regler utrustning | 5% | (5%) |
| Porttelefonanläggning | 10% | (10%) |
| VVS | 5% | (5%) |
| Motorvärmare | 10% | (10%) |
| Maskiner | 10%/20% | (10%/20%) |
| Inventarier | 10%/20% | (10%/20%) |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 9 169 760 | 9 169 760 |
| Hyrer | 1 840 337 | 1 835 496 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 36 861 | 38 448 |
| Övriga hyresintäkter | - | 166 807 |
| | 11 046 958 | 11 210 511 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | - | 20 275 |
| Övrigt (inredn/kök) | 88 035 | 223 |
| Summa | 88 035 | 20 498 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 298 983 | 353 951 |
| Städning | 385 723 | 398 319 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 94 961 | 102 827 |
| Trädgårdsskötsel | 214 592 | 227 572 |
| Snöröjning | 33 263 | 124 648 |
| Reparationer | 630 701 | 630 122 |
| El | 494 864 | 567 971 |
| Uppvärmning | 1 139 779 | 1 341 044 |
| Vatten | 374 908 | 352 549 |
| Sophämtning | 270 033 | 275 968 |
| Försäkringspremie | 121 542 | 119 013 |
| Tomträttsavgäld | 1 018 850 | 979 625 |
| Fastighetsavgift bostäder | 250 075 | 240 975 |
| Fastighetsskatt lokaler | 53 690 | 53 690 |
| Övriga fastighetskostnader | 29 027 | 34 242 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 232 778 | 264 982 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 214 038 | 206 464 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 978 | 4 794 |
| Panter och överlåtelse | 64 196 | 56 853 |
| Förvaltningsarvode teknik | 357 940 | 93 882 |
| Juridiska åtgärder | 13 264 | 4 846 |
| Övriga externa tjänster | 44 713 | 50 707 |
| | 6 338 898 | 6 485 044 |
| Underhåll | | |
| Gemensamma utrymmen | 995 978 | 292 637 |
| Tvättstuga | - | 34 999 |
| Installationer | - | 32 921 |
| Värme | 107 989 | - |
| Ventilation | 46 180 | - |
| El | 55 238 | - |
| Tak | 251 522 | 31 213 |
| Fasader | - | 37 027 |
| Balkonger | - | 82 656 |
| Parkeringsplatser | - | 17 761 |
| Gård | 1 330 463 | 174 445 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 9 126 268 | 7 188 703 |

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 139 500 | 136 500 |
| Sociala kostnader | 39 589 | 41 081 |
| Övriga personalkostnader | 7 331 | 17 271 |
| | 186 420 | 194 852 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|---------------|----------------|
| Porto / Telefon | 18 622 | 7 258 |
| Konsultarvode | - | 44 016 |
| Revisionarvode | 26 093 | 49 264 |
| Summa | 44 715 | 100 538 |

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 248 677 895 | 248 677 895 |
| -Ombyggnad | 5 785 171 | 5 785 171 |
| -Staket | 664 659 | 664 659 |
| -Värmanläggning | 547 835 | 547 835 |
| -Bredband | 730 848 | 730 848 |
| -Styr och reglerutrustning | 71 816 | 71 816 |
| -Undercentral | 541 129 | 541 129 |
| -Lägenhet | 135 915 | 135 915 |
| -Markinventarier | 71 816 | 71 816 |
| -Porttelefonanläggning | 3 293 986 | 3 293 986 |
| -VVS | 7 786 825 | 7 786 825 |
| -Motorvärmare | 302 126 | 302 126 |
| | 268 610 021 | 268 610 021 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -25 063 466 | -21 575 561 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -3 272 016 | -3 487 905 |
| | -28 335 482 | -25 063 466 |
| Redovisat värde vid årets slut | 240 274 539 | 243 546 555 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 163 981 000 | 163 981 000 |
| Mark | 167 388 000 | 167 388 000 |
| | 331 369 000 | 331 369 000 |
| Bostäder | 326 000 000 | 326 000 000 |
| Lokaler | 5 369 000 | 5 369 000 |
| | 331 369 000 | 331 369 000 |

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 1 025 540 | 1 025 540 |
| | <u>1 025 540</u> | <u>1 025 540</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -978 520 | -968 270 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -11 315 | -10 250 |
| | <u>-989 835</u> | <u>-978 520</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 35 705 | 47 020 |

Not 9 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Plusgiro | 171 143 | 183 832 |
| Sparkonto | 1 253 137 | 1 073 204 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 173 282 | 1 183 869 |
| Summa | 2 597 562 | 2 440 905 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Kreditgivare | Villkors- ändrings- dag | Räntesats 2020-12-31 | Skuldbelopp 2020-12-31 | Amorteras inom 1 år | Skuldbelopp 2019-12-31 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2021-10-30 | 0,87% | 39 508 860 | | 39 508 860 |
| Stadshypotek | 2022-10-30 | 0,66% | 20 000 000 | | 20 000 000 |
| Stadshypotek | 2021-10-30 | 0,57% | 19 000 000 | | 19 000 000 |
| | | | <u>78 508 860</u> | | <u>78 508 860</u> |

| | |
|-----------------------|------------|
| Varav långfristig del | 20 000 000 |
| Varav kortfristig del | 58 508 860 |

Beräknad låneskuld om 5 år är 78.508.860 kr

| | |
|--|------------|
| Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. | 58 508 860 |
| Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. | 20 000 000 |

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 107 986 000 | 107 986 000 |
| Summa ställda säkerheter | 107 986 000 | 107 986 000 |

Not 12 Eventualförpliktelser

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | | |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021-05-10

Johan Wetterhorn





Pontus Leander



Elin Lindberg



Tor Hartlevoll



Helena Forsman



Gunnar Clarving



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-21

Hans Olof Olsson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Org.nr 716421-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Sjöfararen för räkenskapsåret 2020 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 21 maj 2021

Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor