



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Sjöfararen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 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	Ledamot
Anders Josefsson	Ledamot
Lars-Ingvar Nilsson	Ledamot
Hans Jan-Olof Stanke Cavanna	Ledamot

Olle Green	Suppleant
Peter Hansson	Suppleant
Karin Krönenstedt	Suppleant
Karin Norelius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Arne Borg	Ordinarie Extern
---------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 5:10	1989	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

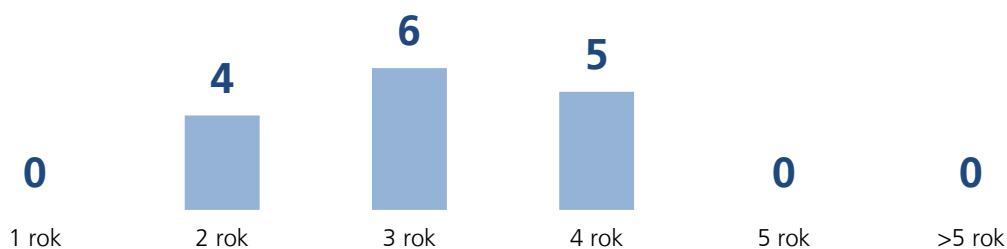
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 352 m², varav 1 253 m² utgör lägenhetsyta 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 2011 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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
Energideklaration med åtgärder	2009
Renovering av affärslokal	2009
Elstambyte	1983
Rörstambyte	1983
Nyinstallation hiss	1983
Renovering av balkonger	1983
Omläggning av tak	1983

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

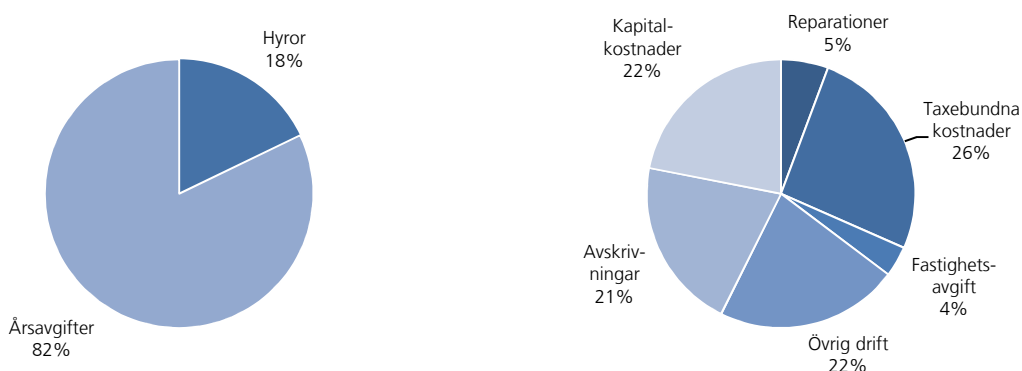
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Jens Bergbom
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hagwalls Fastighetsservice
Hissavtal	Vinga Hiss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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	751 820	1 177 662
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 307 744	1 282 642
Finansiella intäkter	13	487
Minskning kortfristiga fordringar	2 625	7 855
	1 310 382	1 290 984
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	504 452	1 118 367
Finansiella kostnader	193 852	222 187
Minskning av långfristiga skulder	259 072	114 323
Minskning av kortfristiga skulder	57 875	261 949
	1 015 250	1 716 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 046 951	751 820
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	295 131	-425 843

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Portkodsläsarna har bytts ut till annan typ för att förebygga inbrott
- Fastighetens yttre har dokumenterats med 3D scanning inför byggstart av Västlänken
- Dialog med jurist har förts avseende grupptalan till Mark och Miljödomstolen
- Garantibesiktning avseende fasadrenoveringen för A huset har genomförts
- Brandsyn har genomförts i lokalen/restaurangen
- Avtal ang skötsel av den gemensamma Gården har tecknats med Hagwalls Fastighetservice

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	854	854	796	700
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 350	1 766	1 731	1 669
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 766	14 972	15 064	4 624
Elkostnad/m ² totalyta	12	16	17	11
Värmekostnad/m ² totalyta	88	92	87	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	32	37	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	143	164	121	60
Soliditet (%)	0	0	0	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	427	-240	-13 313	-521
Nettoomsättning (tkr)	1 303	1 238	1 112	1 037

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	34 000	34 000	-34 000	34 000
S:a bundet eget kapital	5 841 926	34 000	-34 000	5 841 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 342 959	34 000	-274 370	-14 102 589
Årets resultat	426 509	426 509	240 370	-240 370
S:a ansamlad förlust	-13 916 450	460 509	-34 000	-14 342 959
S:a eget kapital	-8 074 524	494 509	-68 000	-8 501 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	426 509
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 308 960
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 000
summa balanserat resultat	-13 916 451

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-13 916 451
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 303 200	1 238 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 544	44 590
Summa rörelseintäkter		1 307 744	1 282 642
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-430 299	-1 057 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 153	-60 706
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-182 945	-182 945
Summa rörelsekostnader		-687 396	-1 301 312
RÖRELSERESULTAT		620 348	-18 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 852	-222 187
Summa finansiella poster		-193 839	-221 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		426 509	-240 370
ÅRETS RESULTAT		426 509	-240 370

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 586 800	9 769 745
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 586 800	9 769 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 588 800	9 771 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 047 051	754 544
Summa kortfristiga fordringar		1 047 051	754 544
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 047 051	754 544
SUMMA TILLGÅNGAR		10 635 851	10 526 288

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 807 926	5 807 926
Fond för yttre underhåll	Not 11	34 000	34 000
Summa bundet eget kapital		5 841 926	5 841 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 342 959	-14 102 589
Årets resultat		426 509	-240 370
Summa fritt eget kapital		-13 916 450	-14 342 959
SUMMA EGET KAPITAL		-8 074 524	-8 501 033
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 442 182	18 701 254
Summa långfristiga skulder		18 442 182	18 701 254
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 072	59 072
Leverantörsskulder		30 374	81 677
Skatteskulder		31 925	31 595
Övriga skulder		20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	126 822	133 724
Summa kortfristiga skulder		268 193	326 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 635 851	10 526 288

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	87 år	87 år
Fastighetsförbättringar	10-33 år	10-33 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 070 546	1 070 546
Hyror lokaler	232 657	174 787
Hyresrabatt	0	-7 283
Öresutjämning	-2	2
	1 303 200	1 238 052

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	39 460
Övriga intäkter	4 544	5 130
	4 544	44 590

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	34 480	30 740
	Fastighetskötsel beställning	3 070	2 438
	Fastighetskötsel gård beställning	2 701	4 385
	Städning entreprenad	34 800	34 438
	Städning enligt beställning	0	4 919
	Hissbesiktning	0	1 393
	Gemensamma utrymmen	0	2 000
	Gård	0	7 008
	Serviceavtal	1 864	1 843
	Förbrukningsmateriel	0	3 986
		76 915	93 150
	Reparationer		
	Lokaler	3 306	0
	Tvättstuga	16 293	4 693
	Lås	1 968	0
	Elinstallationer	4 002	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 850	0
	Hiss	2 150	9 261
	Fasad	10 254	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 044
		49 823	16 998
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	2 000
	Entré/trapphus	0	57 816
	Fasad	0	590 033
		0	649 849
	Taxebundna kostnader		
	El	16 777	21 733
	Värme	118 667	124 013
	Vatten	45 826	43 904
	Sophämtning/renhållning	46 821	36 951
		228 091	226 601
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 198	27 295
	Kabel-TV	12 347	12 173
		43 545	39 468
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 925	31 595
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	430 299	1 057 661
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 535	3 295
	Juridiska åtgärder	2 995	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 625	5 625
	Föreningskostnader	1 878	7 088
	Styrelseomkostnader	3 250	0
	Förvaltningsarvode	35 985	34 676
	Administration	425	4 854
	Konsultarvode	16 350	1 138
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	4 030
		74 153	60 706

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	129 909	129 909
	Förbättringar	53 036	53 036
		182 945	182 945
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 653 135	-4 470 191
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 945	-182 945
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 836 080	-4 653 135
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 586 800	9 769 745
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 771 986	1 771 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 302 000	15 302 000
	Taxeringsvärde mark	19 685 000	19 685 000
		34 987 000	34 987 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 800 000	33 800 000
	Lokaler	1 187 000	1 187 000
		34 987 000	34 987 000
Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	99	99
	Klientmedel hos SBC	1 046 952	751 820
	Fordringar	0	2 625
		1 047 051	754 544

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	34 000	34 000
	Reservering enligt stadgar	34 000	34 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 000	-34 000
	Vid årets slut	34 000	34 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,980 %	2 355 260	2 379 732	Rörligt
	Handelsbanken	0,980 %	1 116 920	1 128 648	Rörligt
	Handelsbanken	1,440 %	2 144 170	2 167 042	2023-12-01
	Handelsbanken	0,980 %	12 884 904	13 084 904	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		18 501 254	18 760 326	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 072	-59 072	
			18 442 182	18 701 254	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 205 894 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 765 000	19 765 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	35 165	37 539
	Avgifter och hyror	91 657	96 185
		126 822	133 724

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Hetvattenspolning av avloppssystemet kommer att utföras

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 2 14 2019

Lars-Ingvar Nilsson

Lars-Ingvar Nilsson
Ledamot



Anders Josefsson
Ledamot



Olle Green
Påskrivande suppleant



Hans Jan-Olof/Stanke Cavanna
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 14 2019

Per-Arne Borg

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 2018.

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 2018 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 fel.

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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförts 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller behandling av förlust..

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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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:

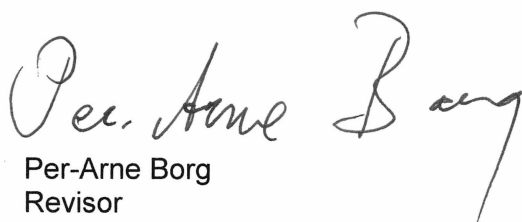
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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 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 bostadsrättslagen .

Göteborg den 5 april 2019



Per-Arne Borg
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 070 000	1 070 546	1 070 546
Hyror lokaler	237 000	232 657	232 600
Öresutjämning	0	-2	0
Övriga intäkter	0	4 544	0
	1 307 000	1 307 744	1 303 146
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-33 000	-34 480	-32 500
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-3 070	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-2 701	0
Städning entreprenad	-36 000	-34 800	-35 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-5 000
Hissbesiktning	-2 000	0	-1 500
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Gård	-3 000	0	-5 000
Serviceavtal	-2 000	-1 864	-1 900
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-3 000
	-87 000	-76 915	-85 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-40 000
Lokaler	0	-3 306	0
Tvättstuga	0	-16 293	0
Lås	0	-1 968	0
Elinstallationer	0	-4 002	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 850	0
Hiss	0	-2 150	0
Fasad	0	-10 254	0
	-30 000	-49 823	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-16 777	-24 000
Värme	-130 000	-118 667	-120 000
Vatten	-44 000	-45 826	-51 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-46 821	-38 000
	-236 000	-228 091	-233 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-31 198	-30 000
Kabel-TV	-13 000	-12 347	-12 500
	-42 000	-43 545	-42 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 000	-31 925	-32 185
	-33 000	-31 925	-32 185

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 535	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-2 995	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 625	-6 000
Föreningskostnader	-8 000	-1 878	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-3 250	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-37 000	-35 985	-36 000
Administration	-5 000	-425	-5 000
Konsultarvode	0	-16 350	0
Föreningsavgifter	0	0	-3 300
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 110	-4 030
	-65 000	-74 153	-67 330
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-130 000	-129 909	-129 909
Förbättringar	-54 000	-53 036	-53 036
	-184 000	-182 945	-182 945
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-677 000	-687 396	-683 860
RÖRELSERESULTAT	630 000	620 348	619 286
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-321 000	-193 852	-321 000
	-321 000	-193 839	-321 000
RESULTAT	309 000	426 509	298 286