

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Sjöfararen
Org nr: 716421-3527



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöfararen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 9 tomträttsavtal med Stockholms kommun varav 7 löper till 2028, 1 till 2029 och 1 till 2033.

171 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 4 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Därutöver tillkommer en förskolelokal. Den sammanlagda arean (BOA + LOA) är på 14 086 m².

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde under året större underhåll avseende målning av entrédörrar, målning i tvättstugor samt tätning av carporttak. Dränering har gjorts vid SBV 5 på grund av problem med inträngande vatten.

Ur ett ekonomiskt perspektiv har ränteförändringar och höjda priser stått i fokus även detta år. Föreningen omsatte sina sista lågräntelån under året och bytte i samband med detta långivare i en offertprocess.

Föreningen har under året omvandlat en hyreslägenhet till bostadsrättslägenhet.

Föreningen amorterade 3 880 tkr under året. 2 580 tkr av detta är intäkt från lägenhetsförsäljning, 800 tkr är planerad amortering och 500 tkr är extra amortering.

Vid årets slut uppgår föreningens upplåning till totalt 89,7 MSEK fördelat på 46,5 MSEK på 2 års räntebindning (2,48%) och resterande 43,2 MSEK till 3 månaders bindning.

Förutom ökande räntekostnader har även kraftigt ökade kostnader för reparationer belastat föreningens ekonomi under året.

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
7	77	45	32	9	1	171

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
0	2	2	0	0	0	4

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 (SBC efter 2024-12-31)
Fastighetsdrift	Riksbyggen (SBC efter 2024-12-31)
Teknisk förvaltning	Riksbyggen (SBC efter 2024-12-31)
Mark och trädgårdförvaltning	Tingvalla
Städ	Eds städfirma
El	Umeå Energi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 312 tkr och underhåll för 1 543 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år, den uppdaterades senast i juni 2024. Underhållsplanens rekommenderade årliga avsättning till fond för yttre underhåll är 4 171.

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	2025
Sofie Kriström	Sekreterare	2025
Gunnar Hård	Kassör	2025
Oscar Gullers Kraft	Ledamot	2026
Johan Theodorsson	Ledamot	2026
Lisa Wohlfart	Ledamot	2025
Marcus Olsson	Ledamot	Avgått 2024-09-05

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kungsbron BoRevision, Andreas Holman	Extern revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kungsbron BoRevision, Joakim Häll	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Lindberg	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 248 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 253 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 9,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 832 kr/m²/år.

Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 614	12 517	11 306	11 070	11 047
Resultat efter finansiella poster	-21 116	-1 658	-1 744	-3 287	-2 087
Resultat exkl avskrivningar	-17 689	1 861	1 969	406	1 197
Soliditet %	64	63	67	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83	81	82	83	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	832	772	697	688	688
Energikostnad kr/kvm	205	216	153	163	143
Sparande kr/kvm	143	193	267	242	283
Skuldsättning kr/kvm	6 370	6 646	5 503	5 574	5 574
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 580	7 024	5 816	5 894	5 891
Räntekänslighet %	7,9	9,1	8,3	9,0	9,1

Upplysning vid förlust

Föreningen genomförde under 2023 ett större underhållsprojekt som i årsberättelsen för 2023 felaktigt aktiverades och skrevs av på ett antal år i stället för att kostnadsföras direkt som den redovisningsmetod föreningen använder (K2) föreskriver. Detta har korrigerats i årets redovisning vilket medför en förlust på 18 159 KSEK. Övrig förlust (2 955 KSEK) beror på att föreningens intäkter inte är tillräckliga för att ta höjd för slitage på föreningens fastigheter (avskrivning). Detta i sin tur beror på att ökade kostnader för främst räntor och reparationer åter upp den höjning av årsavgiften som gjorts. Därför har styrelsen beslutat höja årsavgiften med ytterligare 9 % från januari 2025. Ingen av förlusterna påverkar föreningens kassa.

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	7 304 337	-17 148 737	-1 657 669
Disposition enl. 2024 årsstämmobeslut				-1 657 669	1 657 669
Reservering underhållsfond			994 107	-994 107	
Ianspråktagande av underhållsfond			-726 778	726 778	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	544 945	2 080 055			
Årets resultat					-21 115 512
Vid årets slut	161 242 216	17 789 624	7 571 666	-19 073 735	-21 115 512

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 073 735
Årets resultat	-21 115 512
Summa	-40 189 247

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	4 170 885
Ianspråktagande av underhållsfonden	-1 542 580
Att balansera i ny räkning i kr	- 37 560 942

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 613 838	12 516 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 800	181 228
Summa rörelseintäkter		13 615 638	12 698 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 703 256	-7 900 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-691 689	-625 250
Personalkostnader	Not 6	-263 558	-291 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 426 845	-3 519 370
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-18 159 894	-135 916
Summa rörelsekostnader		-32 245 243	-12 471 964
Rörelseresultat		-18 629 605	226 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	45 062	81 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 530 969	-1 965 635
Summa finansiella poster		-2 485 907	-1 883 913
Resultat efter finansiella poster		-21 115 512	-1 657 669
Årets resultat		-21 115 512	-1 657 669

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	234 519 265	256 056 815
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	393 573	442 762
Summa materiella anläggningstillgångar		234 912 839	256 499 577
Summa anläggningstillgångar		234 912 839	256 499 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	98 743	198 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	424 226	601 425
Summa kortfristiga fordringar		522 969	799 813
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 732 135	4 571 239
Summa kassa och bank		2 732 135	4 571 239
Summa omsättningstillgångar		3 255 104	5 371 052
Summa tillgångar		238 167 942	261 870 629



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 031 840	176 406 840
Fond för yttre underhåll		7 571 666	7 304 337
Summa bundet eget kapital		186 603 506	183 711 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−19 073 735	−17 148 737
Årets resultat		−21 115 512	−1 657 669
Summa fritt eget kapital		−40 189 247	−18 806 406
Summa eget kapital		146 414 259	164 904 771
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 500 000	0
Summa långfristiga skulder		46 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 228 860	93 608 860
Leverantörsskulder	Not 17	27 500	559 544
Skatteskulder	Not 18	31 355	24 180
Övriga skulder	Not 19	4 108	60 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 961 860	2 712 409
Summa kortfristiga skulder		45 253 683	96 965 858
Summa eget kapital och skulder		238 167 942	261 870 629



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-18 629 605	226 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 426 845	3 519 370
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	18 159 894	135 916
	2 957 134	3 881 530
Erhållen ränta	45 062	81 722
Erlagd ränta	-2 695 387	-1 585 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	306 809	2 377 300
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	276 844	15 403
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 167 757	1 692 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-584 104	4 085 575
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-18 197 806
Investeringar i inventarier	0	-91 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-18 289 694
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 880 000	-400 000
Upptagna lån	0	16 500 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 625 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 255 000	16 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 839 104	1 895 882
Likvida medel vid årets början	4 571 239	2 675 357
Likvida medel vid årets slut	2 732 135	4 571 239



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 346 114	10 294 848
Hyror, bostäder	473 244	500 874
Hyror, lokaler	953 372	962 319
Hyror, p-platser	705 903	672 598
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-11 385	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 395	-7 367
Rabatter	-750	0
Elavgifter	16 877	0
Debiterad fastighetsskatt-	52 400	56 874
Övriga ersättningar	79 482	39 083
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	0
Summa nettoomsättning	13 613 838	12 516 979

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	157 330
Övriga rörelseintäkter	1 800	2 100
Försäkringsersättningar	0	21 798
Summa övriga rörelseintäkter	1 800	181 228

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 542 580	-726 778
Reparationer	-1 312 223	-604 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-337 650	-330 475
Tomträttsavgäld	-1 148 000	-1 145 970
Försäkringspremier	-161 252	-134 289
Kabel- och digital-TV	-96 983	-69 676
Pcb/Radonsanering	-33 294	-2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 204	-25 730
Sotning	0	-8 957
Obligatoriska besiktningar	-284 907	-23 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 234	-16 107
Snö- och halkbekämpning	-181 335	-204 334
Drift och förbrukning, övrigt	-6 454	-101 250
Förbrukningsinventarier	-7 646	-20 888
Vatten	-700 466	-605 719
Fastighetsel	-714 434	-925 085
Uppvärmning	-1 471 333	-1 512 617
Sophantering och återvinning	-382 906	-418 986
Förvaltningsarvode drift	-1 249 355	-1 022 401
Summa driftskostnader	-9 703 256	-7 900 318



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-194 122	-166 904
IT-kostnader	-160 079	-133 481
Arvode, yrkesrevisorer	-43 129	-75 125
Övriga försäljningskostnader	-10 300	-5 205
Övriga förvaltningskostnader	-43 271	-90 926
Kreditupplysningar	-265	-1 805
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 215	-30 713
Kontorsmateriel	-11 956	0
Telefon och porto	-8 588	-7 846
Medlems- och föreningsavgifter	-10 574	-9 740
Köpta tjänster	-17 972	-11 962
Konsultarvoden	-94 911	-12 422
Bankkostnader	-7 097	-6 577
Advokat och rättegångskostnader	9 363	-22 129
Övriga externa kostnader	-62 574	-50 415
Summa övriga externa kostnader	-679 109	-625 250

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-200 547	-183 750
Övriga personalkostnader	0	-49 625
Sociala kostnader	-63 011	-57 734
Summa personalkostnader	-263 558	-291 109

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 373 970	-3 489 786
Avskrivning Markanläggningar	-3 686	-3 686
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 055	-23 387
Avskrivning Installationer	-30 135	-2 511
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 426 845	-3 519 370

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Korrigerings utfört underhåll 2023	-18 159 894	-135 916
Summa övriga rörelsekostnader	-18 159 894	-135 916

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	33 367
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 291	45 611
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	166	288
Övriga ränteintäkter	1 605	2 456
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 062	81 722

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 529 992	-1 963 045
Övriga räntekostnader	-977	-2 590
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 530 969	-1 965 635

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	295 085 836	276 433 157
Markanläggningar	221 181	221 181
	295 307 017	276 564 338
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	18 197 806
	0	18 197 806
Korrigerig utfört underhåll 2023	-18 197 806	-71 816
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	277 109 211	295 307 017

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-39 242 829	-35 688 943
Markanläggningar	-7 372	-3 686
	-39 250 201	-35 692 629
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 373 970	-3 489 786
Årets avskrivning markanläggningar	-3 686	-3 686
	-3 377 656	-3 493 472
Korrigerig utfört underhåll 2023	37 912	-64 100

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-42 589 946	-39 250 201
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	234 309 143	255 843 007
Markanläggningar	210 122	213 809

Taxeringsvärden

Bostäder	439 600 000	439 600 000
Lokaler	5 240 000	5 240 000

Totalt taxeringsvärde

	444 840 000	444 840 000
<i>varav byggnader</i>	<i>197 452 000</i>	<i>197 452 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>247 388 000</i>	<i>247 388 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	254 037	1 397 166
Installationer, laddboxar	301 345	0
	555 382	1 397 166
Årets anskaffningar		
Installationer, laddboxar	0	301 345
	0	301 345
Utrangeringar	0	-933 672
Omklassificiering till underhåll	0	-209 456
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	555 382	555 382

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-110 109	-1 020 394
Installationer, laddboxar	-2 511	0
	-112 620	-1 020 394

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-19 055	-23 386
Installationer	-30 135	-2 511
	-49 189	-25 897

Utrangeringar	0	933 672
---------------	---	---------

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-129 136	-110 109
Installationer, laddboxar	-32 646	-2 511

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-161 809	-112 620
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	393 573	442 762
---	----------------	----------------

Varav

Maskiner och inventarier	124 874	143 929
Installationer, laddboxar	268 699	298 834



Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	79 548	210 098
Momsfordringar	5 259	0
Andra kortfristiga fordringar	13 936	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	-11 710
Summa övriga fordringar	98 743	198 388

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 137	76 116
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 518	24 246
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 075	12 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 121	203 364
Förutbetald tomträttsavgäld	288 375	285 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	424 226	601 425

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 481 056	2 433 866
Transaktionskonto	251 078	2 137 373
Summa kassa och bank	2 732 135	4 571 239

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	89 728 860	93 608 860
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 228 860	-92 808 860
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 500 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Avslutade lån	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,45%	2024-10-30	39 508 860,00	0,00	0,00	39 508 860,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-10-30	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-10-30	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2024-11-28	16 000 000,00	0,00	3 880 000,00	12 220 000,00	0,00
SEB	2,48%	2026-10-28	0,00	46 500 000,00	0,00	0,00	46 500 000,00
SEB	2,93%	2025-10-28	0,00	15 508 860,00	0,00	0	15 508 860,00
SEB	2,93%	2025-10-28	0,00	15 500 000,00	0,00	0,00	15 500 000,00
SEB	2,96%	2025-11-28	0,00	12 220 000,00	0,00	0,00	12 200 000,00
Summa			93 608 860,00	89 728 860,00	3 880 000	89 728 860,00	89 728 860,00

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	27 500	375 780
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	183 764
Summa leverantörsskulder	27 500	559 544

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	31 355	24 180
Summa skatteskulder	31 355	24 180

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-2 072	-26 206
Clearing	6 180	87 072
Summa övriga skulder	4 108	60 866

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	215 265	379 683
Upplupna driftskostnader	151 179	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 814
Upplupna elkostnader	110 337	110 511
Upplupna vattenavgifter	120 000	107 970
Upplupna värmekostnader	187 207	197 464
Upplupna kostnader för renhållning	27 000	27 754
Upplupna revisionsarvoden	42 000	38 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	595 205
Beräknat förvaltningsarvode	49 904	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 058 969	1 250 010
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 961 860	2 712 409

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	107 986 000	107 986 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Wetterhorn

Sofie Kriström

Lisa Wohlfart

Oscar Gullers Kraft

Johan Theodorsson

Gunnar Hård

Min revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron BoRevision AB

Andreas Holman
Extern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543837480

Dokument

311552 ÅR 2024_organized
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-04-09 13:07:15 CEST (+0200) av Jonas Linde (JL)
Färdigställt 2025-04-21 05:36:52 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)
Riksbyggen
jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Johan Wetterhorn (JW)
johan.wetterhorn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Wetterhorn"
Signerade 2025-04-09 14:19:30 CEST (+0200)

Sofie Kriström (SK)
sofiekristrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE SARA SUSANNE KRISTRÖM"
Signerade 2025-04-15 10:26:20 CEST (+0200)

Lisa Wohlfart (LW)
lzwohlfart@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Maria Linnea Wohlfart"
Signerade 2025-04-11 10:02:02 CEST (+0200)

Oscar Gullers Kraft (OGK)
oscargullersahlin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR GULLERS KRAFT"
Signerade 2025-04-15 07:27:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543837480

Johan Theodorsson (JT)
asaojohan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Johan Georg Theodorsson"
Signerade 2025-04-09 15:21:48 CEST (+0200)

Gunnar Hård (GH)
gunnar.hard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Gunnar Johansson Hård"
Signerade 2025-04-09 14:30:51 CEST (+0200)

Andreas Holman (AH)
andreas.holman@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS HOLMAN"
Signerade 2025-04-21 05:36:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Sjöfararen 2024, org.nr. 716421-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sjöfararen 2024 för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sjöfaren 2024 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS HOLMAN

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-21 03:39:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.