

Brf Sjöhamnen

Årsredovisning 2024



Foto: Christer Nilsson

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Bostadsrättsföreningen Sjöhamnen

Org.nr: 769627-8337

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöhamnen, 769627-8337, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Märit Lagheim	2025
Ledamot	Christer Nilson	2025
Ledamot	Izabella Olsson	2025
Ledamot	Hugo Lugo	2025
Suppleant	Henrik Turesson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Isak Olofsson
	WeAudit

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Andreas Jorneus, Jonas Trollvik och Arne Sjögren.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 164:4 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 34 lägenheter och 1 garage. Byggnaden är uppförd 2014-2015. Fastighetens adress är Banehagsgatan 14-18.

Föreningen upplåter 34 lägenheter och 21 parkeringsplatser i garaget samt 2 parkeringsplatser utanför garaget med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3-4 rok	4 rok
3	9	20	1	1

Total tomtarea: 1 696 kvm

Total bostadsarea: 2 262 kvm

Total garagearea: 315 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringartill och med 2025-09-30.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska* förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

TV, bredband och telefoni	Tele2
Porttelefon/hisstelefon	Telia
Sorterat avfall	Renova Miljö
Elavtal avseende volym	Mölndal Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	CPG Bevakning
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal portar	Safe Team
Serviceavtal ventilation	Ventilationskontroll Aeolus

* Avtal uppsagt under 2024.



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 333 435 kr (146 911 kr 2023) och planerat underhåll för 31 517 kr (21 286 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-15 av Sustend, denna uppdateras årligen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 503 812 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 196 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av hissar, impregnering av omålad betong i entréer samt smörjning och justering av fönster och balkongdörrar.

Tidigare utfört underhåll

År

Service av hissar enligt serviceplan	2023
Slamsugning brunnar	2023
Byggnation av förråd	2022
Upprustning av stenmur	2022
Tvättning av stenmur	2021
Service av hissar enligt serviceplan	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2023 skedde inga överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %. Avseende 2025 har styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter 230 kr för TV, bredband och telefoni.

Trivsel i Klippan

Styrelsen har kontinuerlig kontakt med andra bostadsrättsföreningar och näringsidkare i Klippans kulturresevat för att tillsammans värna om trivselen för invånare och besökare i området. Kontakter har även etablerats med myndigheter.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 423	2 015	1 866	1 658
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 319	- 315	- 526	- 597
Förändring av underhållsfond	472	529	453	311
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-31	-84	-220	-148
Sparande, kr/kvm	183	181	121	146
Soliditet, (%)	75	75	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	791	717	633	598
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	74	80	77	82
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	750	681	598	598
Driftkostnad, kr/kvm	292	294	316	278
Energikostnad, kr/kvm	128	120	131	105
Ränta, kr/kvm	262	195	80	76
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	196	213	206	204
Skuldsättning, kr/kvm	8 303	8 431	8 624	8 671
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 459	9 605	9 825	9 878
Räntekänslighet, (%)	11.96	13.4	15.52	16.53
Snittränta, (%)	3.15	2.32	0.92	0.87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 377 666 kr för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 759 856 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 31 517 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 413 707 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	71 931 100	1 785 704	- 6 676 491	- 314 948
Disposition enligt föreningsstämma			-314 948	314 948
Avsättning till underhållsfond		446 524	-446 524	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 517	31 517	
Årets resultat				- 318 980
Vid årets slut	71 931 100	2 200 711	- 7 406 446	- 318 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 991 439
Årets resultat före fondändring	- 318 980
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 446 524
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	31 517
Summa över/underskott	- 7 725 426

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 725 426
Totalt	- 7 725 426

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 048 888

1 867 272

Övriga rörelseintäkter

3

373 969

147 247

Summa rörelseintäkter

2 422 857

2 014 519

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 118 176

-926 557

Övriga kostnader

5

-140 653

-119 787

Personalkostnader

6

-66 211

-29 569

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-759 856

-759 857

Summa rörelsekostnader

-2 084 896

-1 835 770

RÖRELSERESULTAT

337 961

178 749

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 671

9 504

Räntekostnader och liknande resultatposter

-674 612

-503 201

Summa finansiella poster

-656 941

-493 697

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-318 980

-314 948

RESULTAT FÖRE SKATT

-318 980

-314 948

ÅRETS RESULTAT

-318 980

-314 948





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	87 332 626	88 063 107
Inventarier, maskiner och installationer	10	117 500	146 875
Summa materiella anläggningstillgångar		87 450 126	88 209 982
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 450 126	88 209 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16	9 902
Övriga fordringar		1 077	21 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	131 594	77 224
Summa kortfristiga fordringar		132 687	108 202
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	780 230	639 680
Summa kassa och bank		780 230	639 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		912 917	747 882
SUMMA TILLGÅNGAR		88 363 043	88 957 864



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 931 100	71 931 100
Underhållsfond		2 200 711	1 785 704
Summa bundet eget kapital		74 131 811	73 716 804
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 406 446	-6 676 491
Årets resultat		-318 980	-314 948
Summa fritt eget kapital		-7 725 426	-6 991 439
SUMMA EGET KAPITAL		66 406 385	66 725 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	14 257 837	0
Summa långfristiga skulder		14 257 837	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 257 837	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 138 048	21 725 933
Leverantörsskulder		114 146	40 938
Skatteskulder		712	20 123
Övriga skulder		43 614	39 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	402 301	406 270
Summa kortfristiga skulder		7 698 821	22 232 499
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 698 821	22 232 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 363 043	88 957 864



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	337 962	178 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	759 856	759 857
Summa	1 097 818	938 606
Erhållen ränta	17 671	9 504
Erlagd ränta	-674 612	-503 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440 876	444 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-24 486	44 856
Minskning av rörelseskulder	54 206	16 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	470 596	506 638
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-330 048	-499 067
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 048	-499 067
Årets kassaflöde	140 548	7 571
Likvida medel vid årets början	639 681	632 110
Likvida medel vid årets slut	780 230	639 681



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100 år
Laddstolpar i garage	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

1 695 588

1 541 448

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

352 700

323 424

Övriga objekt

600

2 400

353 300

325 824

Totalt årsavgifter och hyror

2 048 888

1 867 272





Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 884	10 477
El	20 048	17 089
Erhållna bidrag	0	25 352
Försäkringsersättningar	238 104	0
Överlåtelseavgifter	2 866	1 190
Övriga intäkter	16 227	13 579
Tv, bredband och telefoni *	93 840	79 560
	373 969	147 247
Totalt övriga rörelseintäkter	373 969	147 247

* Debiteringen höjdes 2024-01-01 till 230 kr/mån från tidigare 195 kr/mån.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	77 257	84 436
Uppvärmning	178 827	159 031
Vatten och avlopp	74 070	66 766
Avfallshantering	39 852	56 322
Teknisk förvaltning	132 511	135 621
Serviceavtal	66 375	68 736
Besiktningsskostnader	2 753	5 489
Systematiskt brandskyddsarbete	15 869	22 206
Snöröjning	1 715	3 125
Bevakningskostnader	4 784	4 622
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 224	902
TV, bredband och telefoni	93 113	90 095
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	456	456
Försäkringar	41 164	39 292
Förbrukningsmaterial	4 685	2 691
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 570	18 570
	753 224	758 360
Reparationer		
Huskropp	1 419	0
Hiss	3 199	21 501
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 969	3 656
P-platser/garage	64 690	8 906
Vattenskador	240 136	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 374	111 113
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 950	0
VA & sanitet, installationer	0	1 734
Ventilation, installationer	4 698	0
	333 435	146 911
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 463	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 950	0
P-platser/garage	779	0
El, installationer	0	17 460
VA & sanitet, installationer	0	3 826
Markytor	13 325	0
	31 517	21 286
Totalt fastighetskostnader	1 118 176	926 557



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 270	5 270
Förvaltningskostnader	81 295	72 587
Revision	26 528	23 263
Tele och post	1 913	2 295
Självrisker vid skada	3 000	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	699	0
Bankkostnader	945	854
Hyra av anläggningstillgångar, hjärtstartare	7 228	0
IT-tjänster	0	5 950
Övriga externa kostnader	13 775	9 569
Totalt övriga kostnader	140 653	119 787

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	52 500	22 500
Sociala kostnader	13 711	7 069
	66 211	29 569
Totalt personalkostnader	66 211	29 569

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	730 481	730 482
Inventarier, maskiner och installationer	29 375	29 375
	759 856	759 857
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	759 856	759 857

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 155 000	23 155 000
Summa:	23 155 000	23 155 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	73 048 141	73 048 141
Mark	21 011 000	21 011 000
Utgående anskaffningsvärden	94 059 141	94 059 141
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 996 034	- 5 265 552
Årets avskrivning på byggnader	- 730 481	- 730 482
Utgående avskrivningar	-6 726 515	-5 996 034
Utgående redovisat värde	87 332 626	88 063 107
<i>Varav</i>		
Byggnader	66 321 626	67 052 107
Mark	21 011 000	21 011 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	58 857 000	58 857 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	90 857 000	90 857 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	293 750	293 750
Utgående anskaffningsvärden	293 750	293 750
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 146 875	- 117 500
Årets avskrivningar	- 29 375	- 29 375
Utgående avskrivningar	- 176 250	- 146 875
Utgående redovisat värde	117 500	146 875
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	7 712	7 712
Upplupna ränteintäkter	41	0
Förutbetalda kostnader	123 841	69 512
Summa	131 594	77 224
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	465 207	338 910
Transaktionskonto Handelsbanken	771	771
Placeringskonto Handelsbanken	314 252	300 000
Summa	780 230	639 681
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 138 048	21 725 933
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 257 837	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	21 395 885	21 725 933



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Årets amort.	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,66 %	100 000	7 439 000	7 539 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,54 %	230 048	7 048 885	7 278 933
Handelsbanken	2025-09-30	2,86 %		6 908 000	6 908 000
Summa skulder till kreditinstitut				21 395 885	21 725 933

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	125 041	184 687
Förutbetalda intäkter	199 703	148 193
Upplupna revisionsarvoden	24 300	21 600
Upplupna kostnader	53 257	51 790
Summa	402 301	406 270



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Märit Lagheim
Ordförande

Christer Nilson
Ledamot

Izabella Olsson
Ledamot

Hugo Lugo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

WeAudit
Isak Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 13:12

SENT BY OWNER:
Ida Eriksen • 24.04.2025 15:57

DOCUMENT ID:
H1bS76vylx

ENVELOPE ID:
H1beSQaP1el-H1bS76vylx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Sjöhamnen.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MÄRIT HELENA LAGHEIM	 Signed	24.04.2025 15:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/11/24)
	Authenticated	24.04.2025 15:57	Low	
Hugo Fernando Lugo Cabal	 Signed	24.04.2025 16:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/11/09)
	Authenticated	24.04.2025 16:00	Low	
Izabella Therese Olsson	 Signed	24.04.2025 18:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/01/14)
	Authenticated	24.04.2025 18:16	Low	
CHRISTER NILSON	 Signed	25.04.2025 12:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/04/28)
	Authenticated	25.04.2025 09:46	Low	
Isak Emmanuel Partanen Olofsson	 Signed	25.04.2025 13:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/05/29)
	Authenticated	25.04.2025 12:59	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöhamnen

Org.nr 769627-8337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöhamnen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöhamnen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum i enlighet med elektronisk signatur

WeAudit Sweden AB

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion ae366eba-5245-455d-95d6-f422a3f584d7

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Brf Sjöhamnen 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-25 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-25**.

Isak Olofsson



*BankID returnerade
personnamnet "Isak Emmanuel
Partanen Olofsson"*

Signerat: 2025-04-25

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

