

# Årsredovisning 2023

## Brf Sjömansskolan

769624-7076



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjömansskolan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |



## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gotlands kommun.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Visby Vinkeln 26            | 2015-09-08     | Gotland       |

Marken om 1 294 kvm innehas med äganderätt.

Föreningens fastigheter består av 4 flerbostadshus på adress Hästgatan 19 A, B; Nygatan A-H, J-L. Fastigheten har varierade byggnadsår från 1700-tal till c.a 1973. Fastigheten har värdeår 1959 och fastigheten är skyddad som byggnadsminne.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 053 kvm och 3 lokaler om 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 313 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

|                |      |
|----------------|------|
| 1 rum och kök: | 3 st |
| 2 rum och kök: | 9 st |
| 3 rum och kök: | 3 st |
| 4 rum och kök: | 1 st |
| 5 rum och kök: | 1 st |

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Under året har en tilläggsupplåtelse om 5 kvm yta skett.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gotland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.



#### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Tiina Mykkänen   | Ordförande      |
| Charlotta Utbult | Styrelseledamot |
| Hans-Olov Blom   | Styrelseledamot |
| Magnus Zeybrandt | Styrelseledamot |
| Sara Nilsson     | Styrelseledamot |

#### Valberedning

Edvin Holm (sammankallande) och Jessica Olson.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

#### Revisorer

Till revisor valdes Lena Simonsson.

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

#### Teknisk status

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Föreningen har även utformat en underhållsplan under 2018 som ligger till grund för framtida planerat underhåll.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av fönster, kommersiell hyresgäst
- 2022** ● Genomgång av samtliga element/termostater  
Åtgärdat större tegelskada på tak efter storm  
Byggnation av soprum och cykeltak
- 2021** ● Energideklaration  
OVK
- 2020** ● Löpande och akut underhåll av Gotlands Energikonsult  
Säkerhetsdörrar, 2 lägenheter
- 2019** ● Renovering och målning av fasader  
Takrenovering "Stallet"  
Löpande och akut underhåll av Gotlands Energikonsult
- 2018** ● Reparation av takläcka på huvudbyggnad  
Löpande och akut underhåll av Wisby Byggnadsvård

- 2017-2018** ● Bygglövsritningar
- 2017** ● Löpande och akut underhåll av Gotlands Energikonsult  
Golvläggning lokal
- 2016** ● Byte av takpannor och renovering av vindsfönster efter blåsten  
Byte av kommersiella fönster  
Målning av tvättstuga och ny maskinpark

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Trappuppgång 1A, tre balkongdörrar 1E, ytterdörrar 1A och 1E.  
Värmepanna och utbyte av termostater i samtliga lägenheter

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

|   |                        |
|---|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                     | Simpleko AB            |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Gotlands Energikonsult |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Den juridiska processen kring stämningen för avtalsbrott mot Gotlandskronan AB avslutades under året med en förlikning. Brf Sjömansskolan erhöll en ersättning på 700 000 kr.

En vattenläcka upptäcktes p.g.a. ovanligt höga vattenkostnader. Region Gotland har bytt ut samtliga vattenmätare i föreningen.

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst med 239 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2022 som var -555 Kkr. Anledningen till denna förändring är både ökade intäkter samt minskade rörelsekostnader för året. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är under 2023 är räntekostnaden och den har under 2023 ökat p.g.a ökade räntenivåer. Utöver detta är vattenkostnaden en större post och detta beror som tidigare nämnts på en vattenläcka som upptäckts.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten med 510 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 40 %.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser. Det har även skett en tilläggsupplåtelse om 4,9 kvm oinredd yta under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 293 341  | 1 032 223  | 1 019 184  | 1 277 145  |
| Resultat efter fin. poster                         | 239 384    | -555 397   | -116 081   | -226 520   |
| Soliditet (%)                                      | 68         | 68         | 70         | 70         |
| Yttre fond   | -          | 120 894    | 60 447     | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 23 875 000 | 23 875 000 | 22 858 000 | 22 529 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 691        | 495        | 495        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 53,7       | 50,3       | 23,4       | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 882      | 7 920      | 7 443      | 7 443      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 321      | 6 346      | 5 963      | 5 963      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 359        | 49         | 58         | 58         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 61         | 34         | 24         | 27         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 169        | 176        | 169        | 147        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 196        | 80         | 73         | 66         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 426        | 290        | 266        | 240        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,19       | 1,89       | 1,57       | 1,65       |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,41      | 16,00      | 15,03      | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 20 812 869        | -  | 1 000                           | 20 813 869        |
| Upplåtelseavgifter       | 129 000           | -  | 57 800                          | 186 800           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 120 894           | -  | -120 894                        | 0                 |
| Balanserat resultat      | -2 286 440        | -555 397                                     | 120 894                         | -2 720 943        |
| Årets resultat           | -555 397          | 555 397                                      | 239 384                         | 239 384           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>18 220 926</b> | <b>0</b>                                     | <b>298 184</b>                  | <b>18 519 110</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 720 943        |
| Årets resultat      | 239 384           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 481 559</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 71 625            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -40 079           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 513 105        |
|                                      | <b>-2 481 559</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023             | 2022              |
|---|------------|------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 293 341        | 1 032 221         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 62 201           | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 355 542</b> | <b>1 032 221</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -966 850         | -1 117 321        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | 455 909          | -70 464           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -66 235          | -62 555           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -192 396         | -192 396          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-769 573</b>  | <b>-1 442 736</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>585 969</b>   | <b>-410 516</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 964              | 7 271             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -347 549         | -152 152          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-346 585</b>  | <b>-144 881</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>239 384</b>   | <b>-555 397</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>239 384</b>   | <b>-555 397</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 26 174 235        | 26 353 215        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 33 196            | 46 612            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>26 207 431</b> | <b>26 399 827</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>26 207 431</b> | <b>26 399 827</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 28 915            | 25 163            |
| Övriga fordringar                             | 13  | 52 023            | 51 059            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 46 359            | 46 112            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>127 297</b>    | <b>122 334</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 961 874           | 393 463           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>961 874</b>    | <b>393 463</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 089 171</b>  | <b>515 797</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>27 296 602</b> | <b>26 915 624</b> |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>NOT</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 21 000 669        | 20 941 869        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 0                 | 120 894           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>21 000 669</b> | <b>21 062 763</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 720 943        | -2 286 440        |
| Årets resultat                               |            | 239 384           | -555 397          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 481 559</b> | <b>-2 841 837</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>18 519 110</b> | <b>18 220 926</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15         | 8 300 000         | 8 300 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 52 080            | 182 946           |
| Skatteskulder                                |            | 3 215             | 1 612             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 34 118            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 388 079           | 210 140           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>8 777 492</b>  | <b>8 694 698</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>27 296 602</b> | <b>26 915 624</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023           | 2022            |
|---|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>585 969</b> | <b>-410 516</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar   | 192 396        | 192 396         |
|   | <b>778 365</b> | <b>-218 120</b> |
| Erhållen ränta  | 964            | 26              |
| Erlagd ränta  | -335 638       | -135 189        |
| Erhållen utdelning  | 0              | 7 245           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>443 691</b> | <b>-346 038</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -4 963         | -30 000         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 70 883         | 151 787         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>509 611</b> | <b>-224 251</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                |                 |
| Bundet eget kapital   | 58 800         | 0               |
| Upptagna lån  | 0              | 500 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>58 800</b>  | <b>500 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>568 411</b> | <b>275 749</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>393 463</b> | <b>117 714</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>961 874</b> | <b>393 463</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjömansskolan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                |      |
|----------------|------|
| Byggnad        | 1 %  |
| Installationer | 10 % |

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

|                                    | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 727 477          | 518 808          |
| Hysesintäkter, lokaler             | 561 668          | 510 758          |
| Pantsättnings-/överlåtelseavgifter | 4 201            | 2 657            |
| Övriga intäkter                    | -5               | -2               |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 293 341</b> | <b>1 032 221</b> |

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|                       | <b>2023</b>   | <b>2022</b> |
|-----------------------|---------------|-------------|
| Försäkringsersättning | 53 356        | 0           |
| Elstöd                | 8 845         | 0           |
| <b>Summa</b>          | <b>62 201</b> | <b>0</b>    |

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

|                        | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 43 212         | 38 187         |
| Städning               | 11 916         | 13 061         |
| Besiktning och service | 2 934          | 15 847         |
| Yttre skötsel          | 0              | 2 352          |
| Snöskottning           | 3 604          | 5 180          |
| Löpande reparationer   | 73 594         | 34 178         |
| <b>Summa</b>           | <b>135 261</b> | <b>108 805</b> |

**NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL**

|                    | <b>2023</b>   | <b>2022</b>    |
|--------------------|---------------|----------------|
| Planerat underhåll | 40 079        | 426 910        |
| <b>Summa</b>       | <b>40 079</b> | <b>426 910</b> |

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

|              | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 79 856         | 44 172         |
| Uppvärmning  | 221 531        | 230 435        |
| Vatten       | 257 666        | 105 210        |
| Sophämtning  | 71 530         | 69 424         |
| <b>Summa</b> | <b>630 583</b> | <b>449 241</b> |

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

|                        | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 29 300         | 29 102         |
| Självrisker            | 24 000         | 0              |
| Kabel-TV               | 29 668         | 26 906         |
| Fastighetsskatt/avgift | 77 960         | 76 357         |
| <b>Summa</b>           | <b>160 928</b> | <b>132 365</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                   | <b>2023</b>     | <b>2022</b>   |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial              | 0               | 1 181         |
| Övriga förvaltningskostnader      | 18 429          | 11 602        |
| Återvunnen befarad kundförlust    | -700 000        | 0             |
| Revisionsarvoden                  | 420             | 4 208         |
| Ekonomisk förvaltning             | 53 684          | 50 816        |
| Pantsättnings-/överlåtelsekostnad | 4 201           | 2 657         |
| Juridiska kostnader               | 167 357         | 0             |
| <b>Summa</b>                      | <b>-455 909</b> | <b>70 464</b> |

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

|                  | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 50 400        | 47 600        |
| Sociala avgifter | 15 835        | 14 955        |
| <b>Summa</b>     | <b>66 235</b> | <b>62 555</b> |

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

| <b>RESULTATPOSTER</b>                               | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 347 393        | 152 152        |
| Övriga räntekostnader                               | 156            | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>347 549</b> | <b>152 152</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 27 662 445        | 27 662 445        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>27 662 445</b> | <b>27 662 445</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 309 230        | -1 130 250        |
| Årets avskrivning                             | -178 980          | -178 980          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 488 210</b> | <b>-1 309 230</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>26 174 235</b> | <b>26 353 215</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>9 764 844</i>  | <i>9 764 844</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 15 834 000        | 15 834 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 8 041 000         | 8 041 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>23 875 000</b> | <b>23 875 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                |
| Ingående                              | 134 101         | 134 101        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>134 101</b>  | <b>134 101</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                |
| Ingående                              | -87 489         | -74 073        |
| Avskrivningar                         | -13 416         | -13 416        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-100 905</b> | <b>-87 489</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>33 196</b>   | <b>46 612</b>  |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 52 023        | 26 021        |
| Skattefordringar          | 0             | 25 038        |
| <b>Summa</b>              | <b>52 023</b> | <b>51 059</b> |



**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 919         | 5 830         |
| Försäkringspremier                                  | 19 706        | 19 448        |
| Kabel-TV  | 7 793         | 7 413         |
| Förvaltning   | 13 941        | 13 421        |
| <b>Summa</b>  | <b>46 359</b> | <b>46 112</b> |

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|   | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                                | 2024-02-28               | 4,60 %                  | 2 600 000           | 2 600 000           |
| Swedbank                                | 2024-02-28               | 4,60 %                  | 2 600 000           | 2 600 000           |
| Swedbank                                | 2024-02-28               | 4,60 %                  | 2 600 000           | 2 600 000           |
| Swedbank                                | 2024-02-28               | 4,60 %                  | 500 000             | 500 000             |
| <b>Summa</b>                            |                          |                         | <b>8 300 000</b>    | <b>8 300 000</b>    |
| Varav kortfristig del (villkorsändring) |                          |                         | 8 300 000           | 8 300 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 167 357        | 0              |
| El  | 3 755          | 7 184          |
| Uppvärmning   | 34 540         | 36 819         |
| Styrelsearvode inkl. sociala avgifter               | 34 498         | 31 738         |
| Räntor  | 34 978         | 23 067         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 110 451        | 107 332        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 2 500          | 4 000          |
| <b>Summa</b>  | <b>388 079</b> | <b>210 140</b> |

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 330 000 | 15 330 000 |

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tiina Mykkänen  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Charlotta Utbult  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hans-Olov Blom  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Magnus Zeybrandt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sara Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lena Simonsson  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516628654

## Dokument

### Brf Sjömansskolan ÅR 20231

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-05-02 13:23:37 CEST (+0200) av Jenny Prising (JP)

Färdigställt 2024-05-14 10:54:26 CEST (+0200)

## Initierare

### Jenny Prising (JP)

Simpleko

[jenny.prising@simpleko.se](mailto:jenny.prising@simpleko.se)

## Signerare

### Charlotta Utbult (CU)

[charlottautbult@hotmail.com](mailto:charlottautbult@hotmail.com)

Signerade 2024-05-03 13:48:44 CEST (+0200)

### Hans-Olov Blom (HB)

[maria.shamoun@ramuddenglobal.com](mailto:maria.shamoun@ramuddenglobal.com)

Signerade 2024-05-13 14:48:38 CEST (+0200)

### Sara Nilsson (SN)

[sara.bohusgatan@gmail.com](mailto:sara.bohusgatan@gmail.com)

Signerade 2024-05-02 14:58:21 CEST (+0200)

### Magnus Zeybrandt (MZ)

[zeybrandt@gmail.com](mailto:zeybrandt@gmail.com)

Signerade 2024-05-04 13:56:09 CEST (+0200)

### Tiina Mykkänen (TM)

[tiina@spikrakt.se](mailto:tiina@spikrakt.se)

Signerade 2024-05-07 09:12:47 CEST (+0200)

### Lena Simonsson (LS)

[lana.vallstena@gmail.com](mailto:lana.vallstena@gmail.com)

Signerade 2024-05-14 10:54:26 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 årsmötet i Brf Sjömansskolan, 769624-7076

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Sjömansskolan.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalande

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen. Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby 2024-05-02



Lena Simonson  
Vallstena Redovisning