

Bostadsrättsföreningen

Sjömansgatan 2

Org.nr: 769606-0149

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2, 769606-0149, 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamot	Jens Wikström	2025
Ordförande	Darrell Pugh	2025
Ledamot	Wilhelm Graupner	2025
Ledamot	Leo Hallersbo	2025
Suppleant	Jihad Adel	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Laila Pedersen
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Emma Fälth

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 29:1 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1911. Fastighetens adresser är Fjällgatan 24 A-E och Sjömansgatan 2 .

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	5 rok	6 rok
3	11	2	1

Total tomtarea:	712	kvm
Total bostadsarea:	1 208	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 208	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-12-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	HSB Göteborg
Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Låsinväst
Skadedjursbekämpning	Anticimex



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 17 538 kr (100 604 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (123 406 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2024 har föreningen installerat två nya tvättmaskiner. Installationerna ses som investeringar och har aktiverats på balansräkningen under året och kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av HSB och uppdateras årligen. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 161 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 133 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av stammar. Vid signeringstillfället har reliningprojektet påbörjats.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 341 000 kr, detta motsvarar 282 kr per kvm.



Utförda åtgärder	År
Installation av två tvättmaskiner	2024
Spolning och TV-inspektion av bottenplatta samt lägenheter	2023
Renovering av balkonger	2022
Nytt markskikt av källarfönster	2019
Byte av cirkulationspump	2018
Installation av torktumlare	2016
Byte av entrédörrar till trappuppgångar	2016
Underhåll av tvättstuga	2015
Underhåll av takplåt	2014
Renovering samt målning av staket mot Fjällgatan	2013
Installation av tvättmaskin	2013
Renovering av tvättstuga	2012
Uppdatering av värmesystem	2011
Renovering av fasad	2010
Sanering av hussvamp	2009
Rörstambyte	1975
Elstambyte	1975

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 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 20 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att låta avgifterna vara oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 247	1 046	1 010	1 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 101	- 405	- 14	19
Förändring av underhållsfond, tkr	161	38	161	161
Resultat efter fondförändringar, tkr	-262	-443	-175	-142
Sparande, kr/kvm	229	79	296	313
Soliditet (%)	60	61	61	62
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 032	860	819	819
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	100	99	98	98
Driftkostnad, kr/kvm	335	297	285	301
Energikostnad, kr/kvm	204	178	166	168
Ränta, kr/kvm	369	330	106	90
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	133	133	133	133
Skuldsättning, kr/kvm	8 526	8 526	8 526	8 526
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 526	8 526	8 526	8 526
Räntekänslighet (%)	8	10	10	10
Snittränta (%)	4.33	3.87	1.24	1.05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 462 013	13 928 758	1 314 351	- 11 780 768	- 405 408
Disposition enligt föreningsstämma				-405 408	405 408
Avsättning till underhållsfond			161 000	-161 000	
Anspråktagande av underhållsfond			0	0	
Omföring av uppskrivningsfond		-172 628		172 628	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					- 101 279
Vid årets slut	13 462 013	13 756 130	1 475 351	- 12 174 548	- 101 279

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 12 013 548
Årets resultat före fondförändring	- 101 279
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 161 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 12 275 827

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 12 275 827
Totalt	- 12 275 827

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

1 247 124

1 039 260

Övriga rörelseintäkter

3

0

7 100

Summa rörelseintäkter

1 247 124

1 046 360

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-17 538

-100 604

Planerat underhåll

5

0

-123 406

Driftskostnader

6

-416 320

-359 040

Övriga kostnader

7

-96 975

-100 275

Personalkostnader

8

-5 914

-3 220

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-377 447

-377 931

Summa rörelsekostnader

-914 194

-1 064 476

RÖRELSERESULTAT

332 930

-18 116

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

11 947

11 370

Räntekostnader

-446 156

-398 662

Summa finansiella poster

-434 209

-387 292

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-101 279

-405 408

RESULTAT FÖRE SKATT

-101 279

-405 408

ÅRETS RESULTAT

-101 279

-405 408



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	26 009 072	26 380 169
Inventarier, maskiner och installationer	12	125 437	15 346
Summa materiella anläggningstillgångar		26 134 509	26 395 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 134 509	26 395 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		685	995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 952	41 186
Summa kortfristiga fordringar		61 637	42 181
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	946 878	781 064
Summa kassa och bank		946 878	781 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008 515	823 245
SUMMA TILLGÅNGAR		27 143 024	27 218 760



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		13 756 130	13 928 758
Medlemsinsatser		13 462 013	13 462 013
Underhållsfond		1 475 351	1 314 351
Summa bundet eget kapital		28 693 494	28 705 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 174 548	-11 780 768
Årets resultat		-101 279	-405 408
Summa fritt eget kapital		-12 275 827	-12 186 176
SUMMA EGET KAPITAL		16 417 667	16 518 946
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	10 300 000	10 300 000
Leverantörsskulder		189 027	54 743
Skatteskulder		2 646	2 276
Övriga skulder		0	109 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	233 684	233 698
Summa kortfristiga skulder		10 725 357	10 699 814
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 725 357	10 699 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 143 024	27 218 760



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	332 930	-18 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	377 447	377 931
Summa	710 377	359 816
Erhållen ränta	11 947	11 370
Erlagd ränta	-446 156	-398 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 168	-27 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-19 456	-1 486
Ökning av rörelseskulder	25 543	-109 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 255	-138 182
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-116 441	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 441	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 300 000	10 300 000
Amortering av låneskulder	-10 300 000	-10 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	165 814	-138 182
Likvida medel vid årets början	781 064	919 245
Likvida medel vid årets slut	946 878	781 064



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	
- Stomme	100
- Yttertak	50
- Fasad	50
- Fönster	50
- Takmålning	50



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

- Installationer, el	40
- Övrigt	40
- Balkongrenoveringar	40
- Entrédörrar	20
Uppskrivningar	
- Uppskrivning byggnad	59
Markanläggningar	
- Dränering	20
- Gårdsprojekt	20
Inventarier, maskiner och installationer	
- Torktumlare	10
- Tvättmaskin	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

2024

2023

Årsavgifter bostäder	1 247 124	1 039 260
Totalt årsavgifter och hyror	1 247 124	1 039 260

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgifter	0	5 042
Övriga intäkter	0	2 058
Totalt övriga rörelseintäkter	0	7 100

Not 4. Reparationer

2024

2023

Huskropp	0	33 722
Skadedjur	0	20 558
Vattenskador	0	38 322
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 794	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 328	563
VA & sanitet, installationer	797	7 439
Värme, installationer	619	0
Totalt reparationer	17 538	100 604

Not 5. Planerat underhåll

2024

2023

VA & sanitet, installationer	0	123 406
Totalt planerat underhåll	0	123 406



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	20 168	22 814
Uppvärmning	164 562	140 349
Vatten och avlopp	62 005	51 622
Avfallshantering	18 311	20 036
Teknisk förvaltning	60 668	56 122
Besiktningsskostnader	17 238	7 688
Snöröjning	7 480	0
Bevakningskostnader	1 250	1 250
Kabel-TV	13 560	12 904
Försäkringar	22 178	19 978
Förbrukningsmaterial	0	454
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 900	25 823
Totalt driftskostnader	416 320	359 040

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	70 728	71 123
Revision	16 300	16 863
Tele och post	957	1 148
Jurist- och advokatkostnader	0	1 589
Bankkostnader	686	656
Övriga externa tjänster	7 504	7 296
Övriga externa kostnader	800	1 600
Totalt övriga kostnader	96 975	100 275

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	1 414	770
Styrelsearvode	4 500	2 450
Totalt personalkostnader	5 914	3 220

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

Kostnaderna utgörs av differensen mellan bortbokning av tidigare upplupna arvoden som inte tagits ut och årets uppbokning av beviljat arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	325 819	325 823
Markanläggningar	45 278	45 278
Inventarier, maskiner och installationer	6 350	6 830
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	377 447	377 931

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 800 000	10 800 000
Summa:	10 800 000	10 800 000



Not 11. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	10 498 814	10 498 814
Uppskrivning byggnad	10 154 643	10 154 643
Mark	3 230 800	3 230 800
Markanläggningar	905 581	905 581
Uppskrivning mark	5 500 399	5 500 399

Utgående anskaffningsvärden

30 290 237 **30 290 237**

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 1 975 043	- 1 821 848
Markanläggningar	- 208 741	- 163 463
Årets avskrivning på byggnader	- 153 191	- 153 195
Årets avskrivning på markanläggningar	- 45 278	- 45 278

Utgående avskrivningar

-2 382 253 **-2 183 784**

Ingående uppskrivningar

Ingående uppskrivningar	-1 726 284	-1 553 656
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 172 628	- 172 628

Utgående uppskrivningar

-1 898 912 **-1 726 284**

Utgående redovisat värde

26 009 072 **26 380 169**

Varav

Byggnader	8 370 580	8 523 771
Uppskrivningar	11 486 531	11 659 159
Mark	3 230 800	3 230 800
Markanläggningar	651 562	696 840

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000

35 200 000 **35 200 000**

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	35 200 000	35 200 000
----------	------------	------------

35 200 000 **35 200 000**

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

Ingående anskaffningsvärden

Inventarier, maskiner och installationer	158 053	158 053
Årets anskaffningar	116 441	0

Utgående anskaffningsvärden

274 494 **158 053**

Ingående avskrivningar

Inventarier, maskiner och installationer	- 142 707	- 135 877
Årets avskrivningar	- 6 350	- 6 830

Utgående avskrivningar

- 149 057 **- 142 707**

Utgående redovisat värde

125 437 **15 346**

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	14 880	22 110
Förutbetalda kostnader	46 072	19 076

Summa **60 952** **41 186**



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	946 878	781 064
Summa	946 878	781 064

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-10 300 000	-10 300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-10 300 000	-10 300 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2024-12-28	4,61 %	0	2 500 000
SEB	2024-07-28	4,56 %	0	2 600 000
SEB	2025-12-28	3,20 %	2 500 000	0
SEB	2025-07-28	3,16 %	2 600 000	0
SEB *	2025-03-28	3,07 %	2 600 000	2 600 000
SEB *	2025-03-28	3,07 %	2 600 000	2 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 300 000	10 300 000

* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum, räntan följer Stibor 3m under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 150	66 236
Upplupna räntekostnader	3 545	6 931
Förutbetalda intäkter	95 780	105 301
Upplupna revisionsarvoden	16 300	16 000
Upplupna kostnader	45 909	39 230
Summa	233 684	233 698



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jens Wikström
Ledamot

Darrell Pugh
Ordförande

Wilhelm Graupner
Ledamot

Leo Hallersbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Borevision
Laila Pedersen
Extern revisor