

# Årsredovisning 2020

BRF Sjömannen 11 och 15



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	<b>5</b>
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	10
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>11</b>

2  
S

Styrelsen för BRF Sjömannen 11 och 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1999-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 1998-03-30 hos Bolagsverket (tidigare PRV).

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Adress
Sjömannen 11	1999-06-30	Sibyllegatan 5
Sjömannen 15	1999-06-30	Almlöfsgatan 3

Fastigheternas totala taxeringsvärde för år 2020 uppgår till 116 145 000 kr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Fastighetens uppvärms med fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten Sjömannen 11 byggdes år 1861-1862.

Fastigheten Sjömannen 15 byggdes år 1935-1936.

Fastighetens totalyta är 3 340 kvadratmeter, varav 2 687 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 653 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	5	12	3	6	0

1  
5

### Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

- Amortering av föreningens långfristiga lån har gjorts med 1.000.000 kr i januari 2020.
- Skötsel firma för hissarna har bytts till St Eriks Hiss.
- På Sibyllegatan har ett läckage från altanen tillhörande vindslägenheten uppstått. Regnvatten har trängt igenom till taket i underliggande lägenhet. Altanen har under året reparerats och fått ett nytt tätskikt. Åtgärden har kostat föreningen relativt stora summor då det inte täckts av fastighetsförsäkringen.
- Några av föreningens lokalyresgäster har under året drabbats hårt av pandemin och restriktioner. Föreningen har inte givit några hyresrabatter, men medgav inledningsvis respit med hyresbetalningar. Kravet på hyresgäster att betala ökade under senare delen av året. Sedan årets utgång ges inga ytterligare respiter, men en upparbetad hyresskuld kvarstår och avbetalningsplan diskuteras med de berörda hyresgästerna. Inga konstaterade kreditförluster har uppstått, men krediterna har påverkat likviditeten under året och planerade åtgärder har fått skjutas upp.

### Fastighetens tekniska status

Föreningen har följt den underhållsplan som upprättades 2004-2005.

Nedanstående åtgärder har sedan 2005 genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2005-2007	Klart
Uppgradering av elsystemet	2005-2006	Klart
Uppgradering av ventilationssystemet	2006/2015/2016	Pågående
Putsning av gatufasaden	2006/2007	Klart
Balkonger mot innergården	2007/2009	Klart
Renovering av entrén och trappuppgången på Sibyllegatan 5	2007/2008	Klart
Ommålning av entréplanet och trappuppgången på Almlöfsgatan 3	2010	Klart
Ommålning av källarplanet på Sibyllegatan	2011	Klart
Omputsning av fasaden mot Almlöfsgatan	2014	Klart
Indragning av fiberoptik	2015	Klart
Utbyte av porten Almlöfsgatan	2017	Klart
Målning av tak mot Almlöfsgatan	2018	Klart
Nya porttelefoner	2019	Klart
Kameraövervakning av gemensamhetsutrymmen	2019	Klart
Genomgång och upprustning av rörstammar i källare	2020	Pågående



### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts Storholmen Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Medlems- och lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### **Medlemmar**

Under året har 2 lägenheter överlåtit.

### **Lokaler**

Inga förändringar av föreningens lokalhyresgäster har skett under året.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Staffan Ifvarsson	Ledamot/ordförande
Jan-Olof Backman	Ledamot/kassör (avgått p.g.a flytt)
Alexander Widegren	Ledamot
Jens Forsner	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Tobias Berglund, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25:a maj 2020.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 256	3 151	2 865	2 931	2 679
Resultat efter finansiella poster	18	880	194	275	-280
Soliditet (%)	66,4	65,1	64,6	62,7	62,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (Kr)	397	397	397	397	398
Årskostnad el totalyta	103	113	113	116	133
Årskostnad värme totalyta	584	556	531	571	519
Årskostnad vatten totalyta	81	78	67	86	72

Avskrivning på byggnader, maskiner och tekniska anläggningar har under året skett med 316 644 kr.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 613 462	16 790 178	3 541 018	-12 726 430	880 008	<b>36 098 236</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			348 435	-348 435		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				880 008	-880 008	<b>0</b>
Årets resultat					17 998	<b>17 998</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 613 462</b>	<b>16 790 178</b>	<b>3 889 453</b>	<b>-12 194 857</b>	<b>17 998</b>	<b>36 116 234</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll har i enlighet med stadgarna gjorts enligt föreningens underhållsplan.

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-12 194 858
Årets resultat	17 998
	<b>-12 176 860</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning til fond för yttre underhåll	266 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-832 016
I ny räkning överföres	-11 610 844
	<b>-12 176 860</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 255 777	3 151 480
Övriga rörelseintäkter		16 564	52 195
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 272 341</b>	<b>3 203 676</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-2 605 098	-1 706 352
Övriga externa kostnader		-45 050	-37 216
Personalkostnader och arvoden	2	-124 323	-122 220
Avskrivningar		-316 644	-316 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 091 115</b>	<b>-2 182 432</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>181 226</b>	<b>1 021 244</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 425	-141 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 228</b>	<b>-141 236</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 998</b>	<b>880 008</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 998</b>	<b>880 008</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>17 998</b>	<b>880 008</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	52 935 432	53 236 980
Inventarier, verktyg och installationer	4	9 787	24 883
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 945 219</b>	<b>53 261 863</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 945 219</b>	<b>53 261 863</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		691 004	1 919
Övriga fordringar		83 378	83 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 569	45 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>819 951</b>	<b>130 616</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		613 847	2 073 046
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>613 847</b>	<b>2 073 046</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 433 798</b>	<b>2 203 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 379 017</b>	<b>55 465 525</b>

L

57



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		44 403 640	44 403 640
Fond för yttre underhåll		3 889 453	3 541 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 293 093</b>	<b>47 944 658</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-12 194 858	-12 726 430
Årets resultat		17 998	880 008
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 176 860</b>	<b>-11 846 422</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 116 233</b>	<b>36 098 236</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	17 407 911	18 407 911
Övriga skulder		132 510	132 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 540 421</b>	<b>18 540 421</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		102 716	53 805
Skatteskulder		44 306	42 073
Övriga skulder		150 009	197 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		425 332	533 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>722 363</b>	<b>826 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 379 017</b>	<b>55 465 525</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	93 000
Sociala avgifter	29 723	29 220
	<b>124 323</b>	<b>122 220</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 058 665	59 058 665
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 058 665</b>	<b>59 058 665</b>
Ingående avskrivningar	-5 821 686	-5 520 138
Årets avskrivningar	-301 548	-301 548
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 123 234</b>	<b>-5 821 686</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 935 431</b>	<b>53 236 979</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 534	158 534
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 534</b>	<b>158 534</b>
Ingående avskrivningar	-133 651	-118 555
Årets avskrivningar	-15 096	-15 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-148 747</b>	<b>-133 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 787</b>	<b>24 883</b>

**Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,753	Rörlig	17 407 911	18 407 911
			<b>17 407 911</b>	<b>18 407 911</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-255 976

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17,4 mkr.

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 519 283	24 519 283
	<b>24 519 283</b>	<b>24 519 283</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Stockholm 2021- 04-19



Jens Forsner

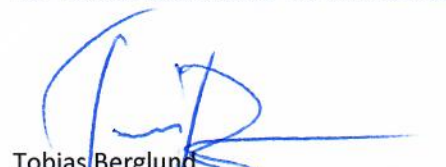


Staffan Ifvarsson



Alexander Widegren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-20



Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjömannen 11 & 15

Org.nr. 769601-5267

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjömannen 11 & 15 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjömannen 11 & 15 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Berglund', written over a horizontal line.

Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor