

Årsredovisning 2025

Brf Sjömannen 7

769605-4811



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjömannen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-22.

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Fastigheten Sjömannen 7	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 32 bostadsrätter om totalt 2 600 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 800 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Prinzell	Ordförande
Susanne Ilona Margareta Hagensgård	Suppleant
Ellinor Lena Thiel	Styrelseledamot
Jan Eric Peder Matsgård	Styrelseledamot

Valberedning

Katarina Jansson (sammankallande) samt Dag Åselius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Richard Lindberg Auktoriserad revisor RSM Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2000** ● Renovering av fasad, tak och fönster (yttre bågen)
- 2003** ● Stambyte
- 2010** ● Nytt porttelefonisystem
Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
Ny undervärmecentral
- 2010-2011** ● Ombyggnation av kontorsplan till bostadsrätter
- 2011** ● Bulldämpande åtgärder på fönster mot gatan
Renovering av entréportar
Nytt tak på Riddargatan
Nyinstallation av tvättmaskiner
Installation av fiberoptiskt nät
Installation av nya hissar
- 2011-2013** ● Vindsombyggnad till bostadsrätter
Nytt ventilationssystem för fastigheten
- 2012** ● Renovering av trapphus (målning av väggar, slipning av golv) samt akustisk styrning av belysning
- 2013** ● Radiatorventilbyten
- 2018** ● Renovering av fönster mot innergården

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-01.

Lägenhetsöverlåtelse

Styrelsen har beviljat förlängning av två andrahandsupplåtelser samt en ny andrahandsöverlåtelse. Styrelsens policy för andrahandsöverlåtelse är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätt i andra hand krävs styrelsens samtycke. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens samtycke upplåtes i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen är skuldfri sedan 2018.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Inga större förändringar har skett i ingångna avtal.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Under året har information (utöver kallelse till ordinarie föreningsstämma) gått ut till de boende via e-post avseende planerade strömavbrott, vattenavstängningar m.m.

Den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel sker i egen regi.

Lägenhetsfördelning:

13 st. 1 rum och kök

5 st. 2 rum och kök

6 st. 3 rum och kök

5 st. 4 rum och kök

3 st. 5 rum och kök

1 st. 7 rum och kök

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 308 012	1 255 746	1 163 589	1 197 674
Resultat efter fin. poster	-178 120	-284 962	-239 752	-66 875
Soliditet (%)	99	99	99	100
Yttre fond	4 097 472	3 649 224	3 522 224	3 073 976
Taxeringsvärde	143 291 000	149 416 000	149 416 000	149 416 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	361	328	328	328
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,6	60,3	69,7	70,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	33	-16	-21	61
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	25	52	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	146	172	132	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	39	40	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	236	224	160
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat var negativt om 182 110 kr. Avskrivningarna av materiella anläggningstillgångar var på 239 243 kr, vilket innebär att resultatet före avskrivningarna var positivt om 57 133 kr.

Inga åtgärder behöver i nuläget vidtas för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen är skuldfri och hade en likviditet vid årsskiftet om 2 430 049 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	49 420 480	-	-	49 420 480
Upplåtelseavgifter	15 478 519	-	-	15 478 519
Fond, yttre underhåll	3 649 224	-	448 248	4 097 472
Balanserat resultat	-13 272 200	-287 418	-448 248	-14 007 865
Årets resultat	-287 418	287 418	-182 110	-182 110
Eget kapital	54 988 606	0	-182 110	54 806 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 007 865
Årets resultat	-182 110
Totalt	-14 189 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-31 414
Balanseras i ny räkning	-14 158 562
	-14 189 976

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 308 012	1 255 746
Övriga rörelseintäkter	3	3 998	140 251
Summa rörelseintäkter		1 312 010	1 395 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 057 440	-1 345 256
Övriga externa kostnader	9	-193 295	-120 294
Personalkostnader	10	-54 261	-54 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 243	-239 592
Summa rörelsekostnader		-1 544 239	-1 759 405
RÖRELSERESULTAT		-232 229	-363 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 109	78 446
Summa finansiella poster		54 109	78 446
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-178 120	-284 962
Skatt		-3 990	-2 456
ÅRETS RESULTAT		-182 110	-287 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	52 557 691	52 793 549
Maskiner och inventarier	12	4 772	8 156
Summa materiella anläggningstillgångar		52 562 463	52 801 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 562 463	52 801 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 173	4 200
Övriga fordringar	13	83 759	86 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	90 028	58 855
Summa kortfristiga fordringar		192 960	149 252
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 430 049	2 338 289
Summa kassa och bank		2 430 049	2 338 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 623 010	2 487 541
SUMMA TILLGÅNGAR		55 185 472	55 289 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 898 999	64 898 999
Fond för yttre underhåll		4 097 472	3 649 224
Summa bundet eget kapital		68 996 471	68 548 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 007 865	-13 272 200
Årets resultat		-182 110	-287 418
Summa fritt eget kapital		-14 189 976	-13 559 617
SUMMA EGET KAPITAL		54 806 495	54 988 606
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 273	87 962
Övriga kortfristiga skulder		25 996	1 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	200 708	211 209
Summa kortfristiga skulder		378 977	300 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 185 472	55 289 246

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-232 229	-363 408
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	239 243	239 592
	7 013	-123 816
Erhållen ränta	1 129	66 526
Erhållen utdelning	19 370	11 920
Betald inkomstskatt	-3 990	-2 456
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23 523	-47 826
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 099	-19 278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 337	-20 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 761	-87 514
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 761	-87 514
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 338 289	2 425 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 430 049	2 338 289

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjömannen 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 bredband, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	926 028	841 884
Hysesintäkter, bostäder	60 696	55 944
Hysesintäkter, lokaler	30 260	29 884
Hysesintäkter, p-platser	288 000	276 000
Administrativ avgift, moms	187	49
Administrativ avgift	1 849	98
Andrahandsuthyrning	992	51 887
Summa	1 308 012	1 255 746

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Försäkringsersättning	0	140 252
Övriga rörelseintäkter	4 000	0
Summa	3 998	140 251

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 153	3 034
Besiktning och service	33 819	30 169
Städning	56 160	57 285
Brandskydd	30 733	0
Trädgårdsarbete	0	4 374
Snöskottning	5 000	8 657
Summa	128 865	103 519

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	4 199
Bostäder	0	76 204
Bostäder VVS	0	87 555
Tvättstuga	7 810	9 214
Trapphus/port/entr	0	35 050
Dörrar och lås/porttele	2 389	0
Värme	15 698	0
Ventilation	4 388	0
Kabel-tv/bredband	6 476	6 476
Hissar	23 375	105 149
Fönster	0	1 850
Garage och p-platser	4 400	3 463
Försäkringsärende/vattenskada	3 743	0
Summa	68 279	329 160

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	15 164	0
Hissar	16 250	0
Summa	31 414	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	63 003	69 898
Uppvärmning	407 708	480 973
Vatten	106 682	109 903
Sophämtning	61 954	84 377
Summa	639 347	745 151

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 557	57 946
Kabel-TV	11 288	11 116
Bredband	49 424	37 068
Fastighetsskatt	68 266	61 296
Summa	189 535	167 426

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 458	2 612
Övriga förvaltningskostnader	41 438	29 119
Revisionsarvoden	48 871	40 825
Ekonomisk förvaltning	46 528	45 938
Övriga externa kostnader	50 000	1 800
Summa	193 295	120 294

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 500	42 500
Sociala avgifter	11 761	11 764
Summa	54 261	54 264

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 542 694	55 542 694
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 542 694	55 542 694
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 749 145	-2 512 937
Årets avskrivning	-235 859	-236 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 985 004	-2 749 145
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 557 691	52 793 549
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 514 511</i>	<i>18 514 511</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 291 000	42 416 000
Taxeringsvärde mark	97 000 000	107 000 000
Summa	143 291 000	149 416 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 134	171 134
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 134	171 134
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-162 978	-159 594
Årets avskrivning	-3 384	-3 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-166 362	-162 978
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 772	8 156

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 164	80 121
Skattefordringar	75	3 556
Skuld till hyresg.& kund	2 520	2 520
Summa	83 759	86 197

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 163	13 103
Försäkringspremier	19 632	18 942
Kabel-TV	2 847	2 822
Bredband	12 356	12 356
Förvaltning	13 421	11 632
Inkomsträntor	33 609	0
Summa	90 028	58 855

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 898	12 662
Städning	0	4 680
El	5 555	7 989
Uppvärmning	57 583	56 767
Vatten	17 824	16 319
Förutbetalda avgifter/hyror	112 848	112 792
Summa	200 708	211 209

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 800 000	23 800 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ellinor Lena Thiel
Styrelseledamot

Jan Eric Peder Matsgård
Styrelseledamot

Mikael Prinzell
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RSM Sverige AB
Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 10:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 15:50

DOCUMENT ID:

HkjrFz4ibx

ENVELOPE ID:

ByCHKMEjbl-HkjrFz4ibx

DOCUMENT NAME:

Brf Sjömannen 7, 769605-4811 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a27fcf9f09030b9c183116c1cee5ed4fda0fe96e660a7e3b7063b5e684e87f505495b8c55678aa03bf2620d908afd
bcc46a48612eefcd064e77379cc8c21ae44

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peder Matsgård peder.matsgard@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:23 27.03.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.91.43
2. STIG MIKAEL PRINZELL mikael@prinzell.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:03 30.03.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.204.88
3. Ellinor Lena Thiel ellinor.thiel@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:44 27.03.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.131.231
4. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:43 31.03.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.253.230

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Brf Sjömannen 7

Org.nr 769605-4811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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, förfalskning, 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 Brf Sjömannen 7 för räkenskapsåret 2025 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.

Stockholm

RSM Stockholm

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 10:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 15:50

DOCUMENT ID:

SJjrYGEsbe

ENVELOPE ID:

Hk5BFz4jZx-SJjrYGEsbe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Sjömannen 7 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

2c0067cbc85779bbe00014fe5d938bad04cd49ec63bf02
252c16d13b4a3165c10f8fb52c4d05fe07b6a73409e31cf
672ef6cb708b8119d57b1008215da4bac8c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Richard Lindberg	Signed	02.04.2026 10:44	eID	Swedish BankID
richard.lindberg@rsm.se	Authenticated	02.04.2026 10:43	Low	IP: 193.15.253.230

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

Attachments

No attachments related to this 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