

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sylvester 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Styrelsen har för avsikt att höja årsavgifterna 2023 med anledning av ränteläget.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-01-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i GÖTEBORG.

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

Styrelsen

Cecilia Alenfelt	Ordförande
Matilda Kristiansson	Ledamot
Lena Smeby-Udesen	Ledamot
Sebastian Tobin	Ledamot
Christopher Waldenberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Trirev
----------------	------------------	--------

Valberedning

Lars Erik Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johannesberg 5:3	2012	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

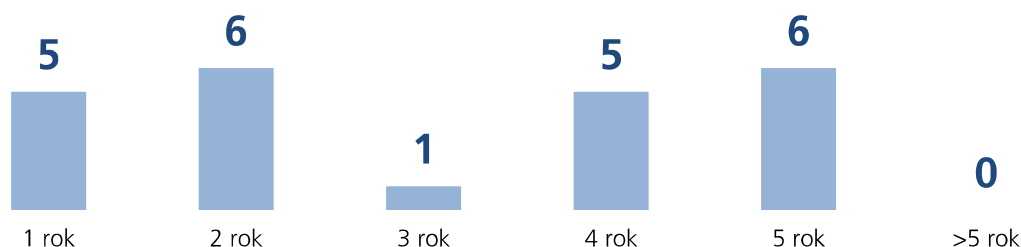
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 133 m², varav 2 133 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerat nytt system för porttelefoni.	2022	
Uppdaterat värmemätningssystem	2022	Sensorer i resp. lägenhet.
Renoverat fönster mot innergård	2022 - 2023	Totalrenovering enligt bevarandepincipen. Mindre justeringar kvar att göra 2023.
Uppdatering av brandsläckare i gemensamma utrymmen	2022	Skumsläckare utbyta till pulversläckare.
Uppfräschning av entrédörrar	2022	Slipning och lackning, utförs av BRF
Samtliga fönster mot gården	2022	Totalrenovering enligt bevarandepincipen
Returventilbyte och injustering av radiatorer	2021	
Samtliga fönster mot Ålandsgatan och Sylvestergatan	2021	Totalrenovering enligt bevarandepincipen
Bytt ut och uppdaterat all utrustning i teknikrummet	2021	
Installerat brytskydd på alla ytterdörrar mot gatan	2021	
Göteborg Energi har uppdaterat hela undercentralen	2021	

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Fasadrenovering	2020	Renovering av fasader Ålandsgatan/Sylvestergatan
Renovering av balkonger Ålandsgatan	2020	Utfördes i samband med fasadrenovering
Upphandling fönsterrenovering	2020	Scandinavian Windowcraft som är de som kommer att utföra arbetet har gjort provrenovering av en balkongdörr
Ventilation	2020 - 2021	åtgärder enligt OVK
Byggande av 12 st balkonger mot innergården	2020	Utfördes i samarbete med RK teknik
Renovering av balkonger på Sylvestergatan	2019	
Renovering av tvättstuga	2018	Renovering av tvättstugan inklusive nya effektivare maskiner
Installation av postboxar vid entré	2018	
Installation av cykelställ och kompost	2018	
Installation av utebelysning Sylvestergatan	2018	
Utemiljön	2017	Under 2017 gjordes utemiljön iordning och förbättrades. Gäller både gård och framsida.
Slutåtgärder stamrenovering	2017 - 2018	
Hiss återställd	2015	
Stambyte inklusive badrumsrenovering	2015 - 2017	Slutåtgärdades 2018
Renovering av rökgångar och eldstäder (bekostades av enskilda lägenhetsinnehavare)	2014	
Byggnadsantikvarie tar fram en byggplan för huset enligt bevarandeprincipen och antikvariska värden	2014 - 2015	
Renovering hiss ny motor, grinden, ny knapptabla, vajrar	2014 - 2015	
Två ombyggda garage till lägenheter	2014 - 2015	
Renovering av tak	2013 - 2014	
Installerat säkerhetsdörrar i pigtrapphuset	2013	
Rökgångar, stammar och gas besiktigades	2013	
Stamrenovering	2013 - 2016	En extern entreprenör anlätades för stamrenovering
En extern entreprenör anlätades för stamrenovering	2013 - 2014	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och uppfräschning av portdörrar, portgång och entré från gården.	2021-2023	Slutförs 2023 med målning av ytterdörr till pigtrapphus
Takbesiktning	2023	
Lägenhetsdörrar	2023-2024	Säkerhet, brand och nya lås- enligt bevarandepincipen under utredning för beslut
Trapphus	2023-2024	Renovering av trapphus och lägenhetsdörrar under utredning för beslut. Eventuellt utförande i olika etapper
Målning pigtrapphus	2023-2024	Under utredning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi och tekniskförvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

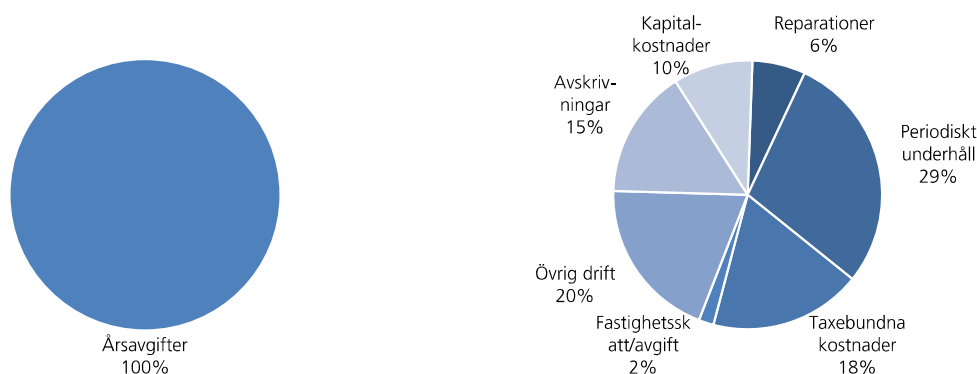
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	441 792	1 760 450
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 213 499	1 321 760
Finansiella intäkter	1 860	54
Kapitaltillskott	0	116 746
Ökning av långfristiga skulder	500 000	400 000
Ökning av kortfristiga skulder	83 792	0
	1 799 151	1 838 559
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 422 048	2 575 929
Finansiella kostnader	181 259	111 546
Ökning av kortfristiga fordringar	12 989	1 196
Minskning av kortfristiga skulder	0	468 546
	1 616 296	3 157 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	624 647	441 792
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	182 856	-1 318 658

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2022 inleddes med totalrenovering av fastighetens fönster mot innergård enligt bevarandepincipen. Arbetet inleddes under våren och genomfördes av Scandinavian Windowcraft. Stora delar av arbetet slutfördes i början på hösten, med mindre justeringar av arbetet kvar även efter årsskiftet 2022-2023. Föreningen tecknade i juni ett nytt lån hos Nordea på 500.000 med anledning av den sista etappen i underhållsplanen gällande fönsterrenoveringen.

Föreningen uppgraderade sitt värmemätningssystem från E-gain i mars. Systemet består av enskilda sensorer i respektive lägenhet och gör så att föreningen kan kontrollera mätvärden i varje lägenhet. Investeringen ämnar ge föreningen bättre förutsättningar att effektivisera energi- och värmehantering.

Efter att ha undersökt marknaden för porttelefonssystem valde styrelsen i april att investera i ett nytt molnbaserat system levererat av Monitor. Systemet hanteras enkelt av föreningen som nu kan lägga till och ta bort medlemmar via en administrationsportal. Systemet installerades i september/oktober och har fungerat utmärkt sedan dess.

Föreningen har under året haft kontinuerlig kontakt med Anticimex angående återkommande aktiva råtthål. Vi har installerat ett avloppslås samt låtit Anticimex genomföra en avloppsfilmning i vilken Anticimex ansåg att rören var i gott skick med liten råttaktivitet. Styrelsen håller fortsatt kontakt med Anticimex och SBC för strategi framåt.

Styrelsen har valt att avvakta med större underhåll på grund av det ekonomiska läget och föreningens räntekänslighet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 2 st
Nyupplåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	553	542	534
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 097	6 862	6 675	6 675
Elkostnad/m ² totalyta	13	8	7	9
Värmekostnad/m ² totalyta	108	109	90	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	52	61	71
Soliditet (%)	73	74	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-682	-1 659	-2 029	-379
Nettoomsättning (tkr)	1 209	1 180	1 157	1 140

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 133 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 456 185	0	0	52 456 185
Upplåtelseavgifter	2 289 565	0	0	2 289 565
Kapitaltillskott	2 126 221	0	0	2 126 221
Fond för yttre underhåll	202 800	202 800	-202 200	202 200
S:a bundet eget kapital	57 074 771	202 800	-202 200	57 074 171
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 936 589	-202 800	-1 457 016	-13 276 773
Årets resultat	-681 502	-681 502	1 659 216	-1 659 216
S:a fritt eget kapital	-15 618 091	-884 302	202 200	-14 935 989
S:a eget kapital	41 456 680	-681 502	0	42 138 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-681 502
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 733 789
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-202 800
summa balanserat resultat	-15 618 091

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	202 800
att i ny räkning överförs	-15 415 291

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 209 215	1 179 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 284	141 788
Summa rörelseintäkter		1 213 499	1 321 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 206 866	-2 332 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 182	-243 059
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-293 555	-293 555
Summa rörelsekostnader		-1 715 602	-2 869 484
RÖRELSERESULTAT		-502 103	-1 547 724
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 860	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 259	-111 546
Summa finansiella poster		-179 399	-111 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-681 502	-1 659 216
ÅRETS RESULTAT		-681 502	-1 659 216

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	56 193 373	56 486 928
Summa materiella anläggningstillgångar	56 193 373	56 486 928
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 193 373	56 486 928
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 250	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	672 844	489 250
Summa kortfristiga fordringar	685 094	489 250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	685 094	489 250
SUMMA TILLGÅNGAR	56 878 468	56 976 178

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 745 750	54 745 750
Kapitaltillskott		2 126 221	2 126 221
Fond för yttre underhåll	Not 9	202 800	202 200
Summa bundet eget kapital		57 074 771	57 074 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 936 589	-13 276 773
Årets resultat		-681 502	-1 659 216
Summa fritt eget kapital		-15 618 091	-14 935 989
SUMMA EGET KAPITAL		41 456 680	42 138 182
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	4 637 500
Summa långfristiga skulder		0	4 637 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	15 137 500	10 000 000
Leverantörsskulder		69 113	35 723
Skatteskulder		68 494	66 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	146 681	98 349
Summa kortfristiga skulder		15 421 788	10 200 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 878 468	56 976 178

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Balkonger	40 år	40 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 203 421	1 180 022
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	-2	-50
	1 209 215	1 179 972

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	118 332
Återbäring försäkringsbolag	4 284	3 456
Övriga intäkter	0	20 000
	4 284	141 788

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 328	8 222
	Snöröjning/sandning	10 310	4 728
	Sotning	0	8 882
	Hissbesiktning	2 500	2 373
	Myndighetstillsyn	6 234	6 030
	Gård	0	1 955
	Serviceavtal	48 997	34 777
	Förbrukningsmateriel	2 235	2 193
	Brandskydd	14 070	0
		92 674	69 160
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 188	0
	Tvättstuga	8 645	0
	Lås	4 320	15 820
	VVS	12 583	0
	Elinstallationer	2 995	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 355	4 775
	Bredband	0	1 100
	Hiss	80 290	12 962
	Vattenskada	0	129 228
		122 376	163 885
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	67 250
	Värmeanläggning	0	112 448
	Elinstallationer	27 588	0
	Fasad	0	89 960
	Fönster	519 124	1 406 125
		546 712	1 675 783
	Taxebundna kostnader		
	El	28 792	17 749
	Värme	230 001	233 427
	Vatten	56 142	51 188
	Sophämtning/renhållning	32 476	29 200
		347 411	331 564
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 455	38 099
	Kabel-TV	21 825	20 822
	Bredband	1 476	0
		62 756	58 921
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 937	33 557
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 206 866	2 332 870

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	1 876
	Medlemsinformation	200	0
	Tele- och datakommunikation	6 702	6 271
	Juridiska åtgärder	2 656	0
	Inkassering avgift/hyra	1 130	463
	Revisionsarvode extern revisor	16 558	15 244
	Föreningskostnader	2 450	450
	Styrelseomkostnader	200	0
	Fritids- och trivselkostnader	757	239
	Förvaltningsarvode	157 916	154 516
	Administration	15 207	21 119
	Konsultarvode	6 876	38 412
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 470
		215 182	243 059
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	231 871	231 871
	Förbättringar	61 684	61 684
		293 555	293 555
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 522 067	58 522 067
	Utgående anskaffningsvärde	58 522 067	58 522 067
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 035 139	-1 741 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-293 555	-293 555
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 328 694	-2 035 139
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 193 373	56 486 928
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 931 519	28 931 519
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	45 000 000
		67 600 000	67 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 600 000	67 400 000
		67 600 000	67 400 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	48 197	47 458
	Klientmedel hos SBC	227 868	353 774
	Räntekonto hos SBC	396 779	88 018
		672 844	489 250

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	202 200	202 200
	Reservering enligt stadgar	202 800	202 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 200	-202 200
	Vid årets slut	202 800	202 200

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Nordea	1,480 %	4 637 500	4 637 500	2023-11-15
	Nordea	2,920 %	4 600 000	4 600 000	2023-03-02
	Nordea	2,200 %	400 000	400 000	2023-01-18
	Nordea	2,870 %	5 000 000	5 000 000	2023-03-15
	Nordea	2,920 %	500 000	0	2023-03-17
	Summa skulder till kreditinstitut		15 137 500	14 637 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 137 500	-10 000 000	
			0	4 637 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 137 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 137 500	15 037 500
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	26 320	8 340
	Avgifter och hyror	120 361	90 009
		146 681	98 349

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En besiktning för upprättande av en ny energideklaration kommer att utföras i februari 2023.

En takbesiktning är beställd och kommer att utföras under första kvartalet 2023.

Styrelsen följer ränteläget noggrant och gör kontinuerligt bedömningar kring rörlig respektive bunden ränta gällande föreningens lån.

Baserat på den ekonomiska utvecklingen inklusive ränteläge värderas avgiftsnivån och eventuella höjningar löpande.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2023

Cecilia Alenfelt
Ordförande

Matilda Kristiansson
Ledamot

Lena Smeby-Udesen
Ledamot

Sebastian Tobin
Ledamot

Christopher Waldenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sylvester 7, org.nr 716444-6739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sylvester 7 för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlsgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Delta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.



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 Sylvester 7 för år 2022 samt av förslaget till behandling 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se