



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sidenvävaren

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.

- Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Safjällets samfällighetsförening. Föreningens andel är 15 procent. Samfälligheten förvaltar gA3 & GA5 - Dagvatten, spillvatten och kallvatten, GA7 - Sophantering och GA4 - Gårdsanläggningar.

#### Styrelsen

Tommy Dahlqvist	Ordförande
Bengt Fredrik Brorson	Ledamot
Claes Danhage	Ledamot
Dennis Jeryd	Ledamot
Johan Mattias Johansson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ann-Lovise Rosenqvist	Ordinarie Extern	Göteborgs Revision
-----------------------	------------------	--------------------

## Valberedning

Anna Danhage  
Jonathan Wåhlander

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-06-29. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kängurun 23 & 24	2017	Möndal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

## Byggnadsår och ytor

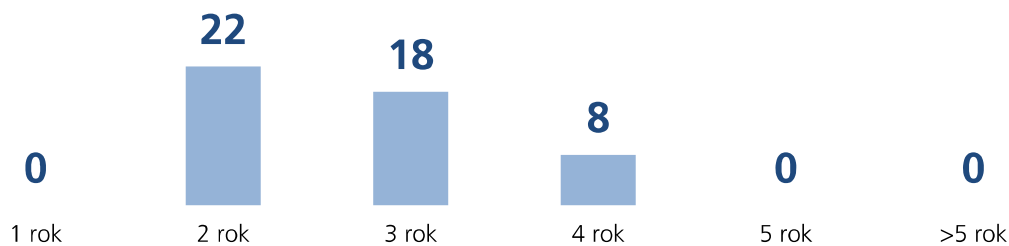
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 592 m<sup>2</sup>, varav 3 592 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Skyddsmålning av träram runt fönster	2024	Förflyttat till efter 2års besiktningen

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	FF Fastighetsservice AB

## Föreningens ekonomi

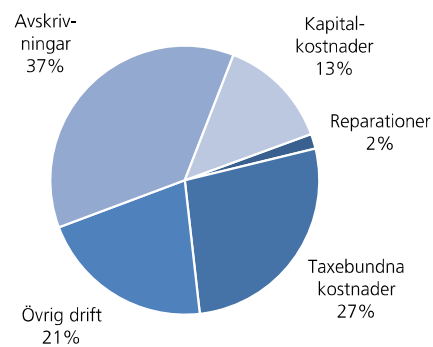
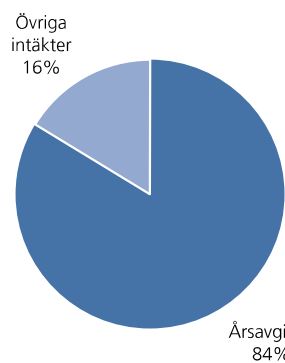
Den 1 oktober 2022 så höjdes debiteringen av el till 1,68 kr exkl. moms / kWh och varmvatten till 86,40 kr exkl. moms / kbm för att täcka föreningens ökade energikostnader.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 623 138</b>	<b>1 865 564</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 783 168	2 661 346
Finansiella intäkter	4 683	195
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 324
Ökning av kortfristiga skulder	62 326	71 952
	<b>2 850 178</b>	<b>2 746 817</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 798 087	1 604 574
Finansiella kostnader	488 649	510 670
Ökning av kortfristiga fordringar	48 245	0
Minskning av långfristiga skulder	323 000	874 000
	<b>2 657 982</b>	<b>2 989 244</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 815 334</b>	<b>1 623 138</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>192 196</b>	<b>-242 427</b>

\*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	648	648	648	636
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 171	12 261	12 504	12 610
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	93	74	86
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	108	46	65
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	14	39	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	136	142	147	142
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-819	-774	-662	-325
Nettoomsättning (tkr)	2 725	2 657	2 585	2 727

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 592 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	155 400 000	0	0	155 400 000
Fond för yttre underhåll	450 496	125 720	0	324 776
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>155 850 496</b>	<b>125 720</b>	<b>0</b>	<b>155 724 776</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 307 251	-125 720	-773 822	-1 407 708
Årets resultat	-819 004	-819 004	773 822	-773 822
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 126 255</b>	<b>-944 724</b>	<b>0</b>	<b>-2 181 531</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>152 724 241</b>	<b>-819 004</b>	<b>0</b>	<b>153 543 245</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-819 004
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 181 531
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 720
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 126 255</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 126 255</b>
----------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 724 861	2 657 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 307	3 866
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 783 168</b>	<b>2 661 346</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 578 093	-1 427 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 519	-116 936
Personalkostnader	Not 6	-63 476	-59 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 320 119	-1 320 119
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 118 206</b>	<b>-2 924 693</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-335 038</b>	<b>-263 347</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 683	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 649	-510 670
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-483 966</b>	<b>-510 475</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-819 004</b>	<b>-773 822</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-819 004</b>	<b>-773 822</b>



---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	194 978 153	196 298 273
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>194 978 153</b>	<b>196 298 273</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>194 978 153</b>	<b>196 298 273</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	55 039	227
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 820 432	1 633 853
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 875 472</b>	<b>1 634 080</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	33 448	34 398
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>33 448</b>	<b>34 398</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 908 920</b>	<b>1 668 479</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>196 887 073</b>	<b>197 966 751</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 400 000	155 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	450 496	324 776
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>155 850 496</b>	<b>155 724 776</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 307 251	-1 407 708
Årets resultat		-819 004	-773 822
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 126 255</b>	<b>-2 181 531</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>152 724 241</b>	<b>153 543 245</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 538 000	43 662 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 538 000</b>	<b>43 662 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 181 000	380 000
Leverantörsskulder		69 120	100 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	374 712	280 728
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 624 832</b>	<b>761 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 887 073</b>	<b>197 966 751</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 anspråktagande 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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 328 844	2 328 844
Bredbandsintäkter	132 480	132 480
Vattenintäkter moms	25 915	0
Varmvattenintäkter	46 903	44 442
Elintäkter moms	177 432	151 704
Överlåtelse/pantsättning	13 283	0
Öresutjämning	4	10
	<b>2 724 861</b>	<b>2 657 480</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	24 100	0
Försäkringsersättning	24 156	0
Återbäring försäkringsbolag	4 590	3 866
Övriga intäkter	5 461	0
	<b>58 307</b>	<b>3 866</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 088	27 575
	Fastighetsskötsel beställning	3 763	1 957
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 021
	Snöröjning/sandning	6 238	0
	Städning entreprenad	35 998	36 648
	Städning enligt beställning	5 875	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 875	0
	Hissbesiktning	0	2 951
	Myndighetstillsyn	0	1 060
	Serviceavtal	26 823	16 132
	Förbrukningsmateriel	6 156	0
	Teleport/hissanläggning	0	4 470
	Störningsjour och larm	3 667	2 561
		<b>147 483</b>	<b>94 375</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	12 634	0
	Hyreslägenheter	20 324	0
	Tvättstuga	10 138	0
	Lås	1 050	15 369
	VVS	2 813	5 965
	Värmeanläggning/undercentral	5 869	19 354
	Elinstallationer	6 875	6 075
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 642	0
		<b>63 345</b>	<b>46 763</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	399 386	332 805
	Värme	323 602	387 121
	Vatten	148 962	49 197
	Sophämtning/renhållning	100 899	54 023
		<b>972 849</b>	<b>823 146</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 268	40 964
	Samfällighetsavgift	213 789	278 231
	Kabel-TV	0	3 140
	Bredband	138 359	141 081
		<b>394 416</b>	<b>463 416</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 578 093</b>	<b>1 427 700</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	6 038	0
	Tele- och datakommunikation	0	3 375
	Inkassering avgift/hyra	2 054	2 054
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Föreningskostnader	6 700	450
	Förvaltningsarvode	69 345	67 864
	Administration	20 274	2 817
	Konsultarvode	32 107	20 375
		<b>156 519</b>	<b>116 936</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	45 611
	Sociala kostnader	15 176	14 327
		<b>63 476</b>	<b>59 938</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 320 119	1 320 119
		<b>1 320 119</b>	<b>1 320 119</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	200 800 000	200 800 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>200 800 000</b>	<b>200 800 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 501 727	-3 181 608
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 320 119	-1 320 119
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 821 847</b>	<b>-4 501 727</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>194 978 153</b>	<b>196 298 273</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 394 400	42 394 400
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	90 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 600 000	48 000 000
		<b>117 600 000</b>	<b>116 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	117 600 000	116 000 000
		<b>117 600 000</b>	<b>116 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	97	97
	Momsavräkning	38 450	42 142
	Klientmedel hos SBC	728 008	622 545
	Fordringar kreditfakturor	0	2 875
	Räntekonto hos SBC	1 053 878	966 195
		<b>1 820 432</b>	<b>1 633 853</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	324 776	199 056
	Reservering enligt stadgar	125 720	125 720
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>450 496</b>	<b>324 776</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Nordea	1,540 %	14 877 000	14 934 000	2023-06-14
	Nordea	0,810 %	14 212 000	14 364 000	2026-06-16
	Nordea	0,990 %	14 630 000	14 744 000	2024-06-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 719 000</b>	<b>44 042 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 181 000	-380 000	
			<b>28 538 000</b>	<b>43 662 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 819 000 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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	45 600 000	45 600 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	51 534	47 600
	Sociala avgifter	16 344	14 956
	Ränta	101 720	10 417
	Avgifter och hyror	205 114	207 755
		<b>374 712</b>	<b>280 728</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Möln dal den / 2023

Tommy Dahlqvist  
Ordförande

Bengt Fredrik Brorson  
Ledamot

Claes Danhage  
Ledamot

Dennis Jeryd  
Ledamot

Johan Mattias Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ann-Lovise Rosenqvist  
Aktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sidenvävaren, org.nr 739631-8828

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sidenvävaren 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är beroende 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 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 upp lyser, 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 att 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 revisionssed 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Sidenvävaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 fortlopande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

# 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](http://www.sbc.se)