
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsförening Sjösidan i
Lund

Org nr: 769635-4419



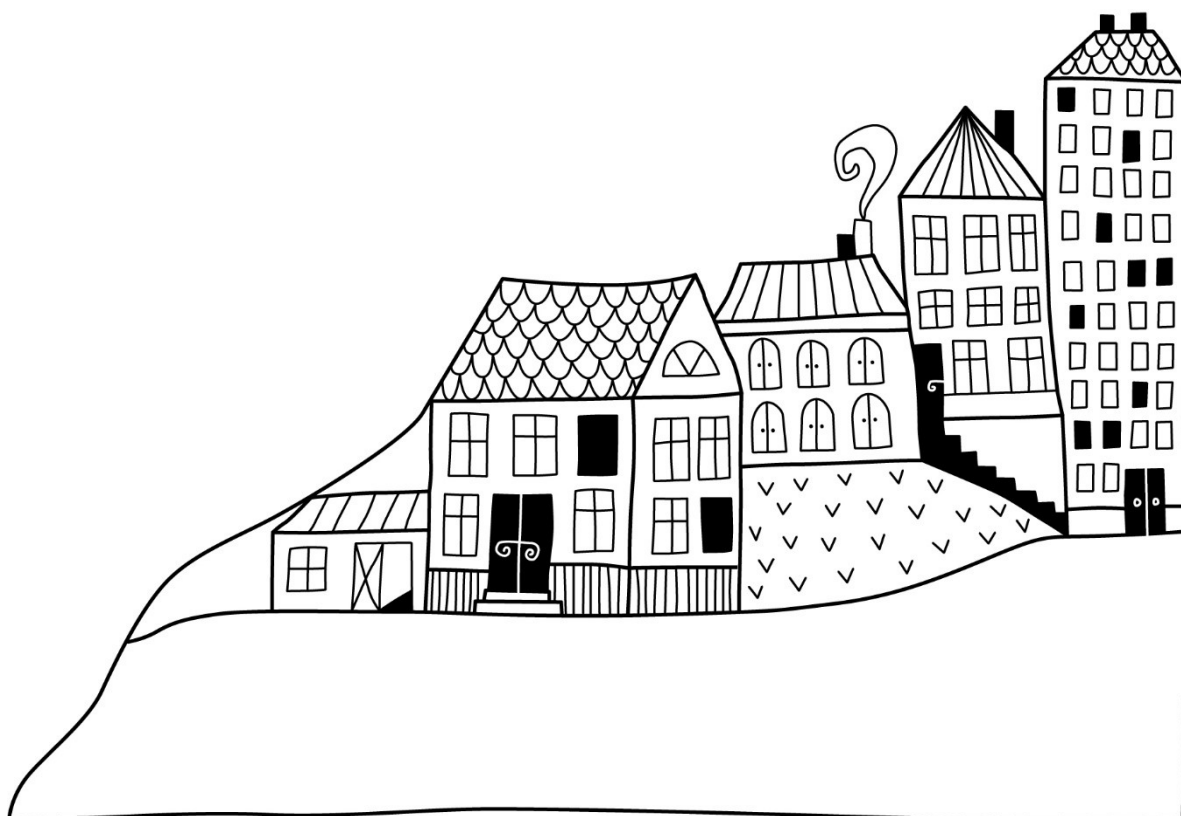
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sjösidan i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-11.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhåll- och elkostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 167% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 167% till 59%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 416 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sjöjungfrun 1 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 92 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Agronomvägen 2, 4, 6 och 8 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa t.o.m. 2022-10-31 och fr.o.m. är fastigheten fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	36	32	20	92

Dessutom tillkommer:

Garage	Garage-elbil	P-platser	Garageplats handikappsplats	Garage MC
41	18	9	4	1



Total tomtarea	6 891 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 312 m ²
Årets taxeringsvärde	177 090 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 193 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens har under slutet av 2022 utfört en underhållsplan som visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 271 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 360 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 30 925 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 025 tkr (162 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (27 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningen kommer allteftersom höja avsättningen för att så småningom komma i fas med den 30-åriga avsättningen.

Föreningen har utfört respektive nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av övervakningskamera i garage	2021
Installation av 12 nya laddstolpar för elbil i garage	2021
Installation av brandsläckare i garage och entréer	2021
Utökning av parkeringsplatser utomhus	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation - filter	72 600



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Persson	Ordförande	2023
Natali Ljunggren	Ledamot	2023
Anna-Lena Wiklund	Ledamot	2023
Louise Arnell	Ledamot	2023
Mariell Eriksen	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Britt Eklöf	Suppleant	2023
David Ahlgren	Suppleant	2023
Iza Helander (avgått under året)	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Lindelöf	2023
Eva Eskilsson	2023
Isabelle Adolfsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året installerat laddstolpar och utökat brandskydd i källare och trappuppgångar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

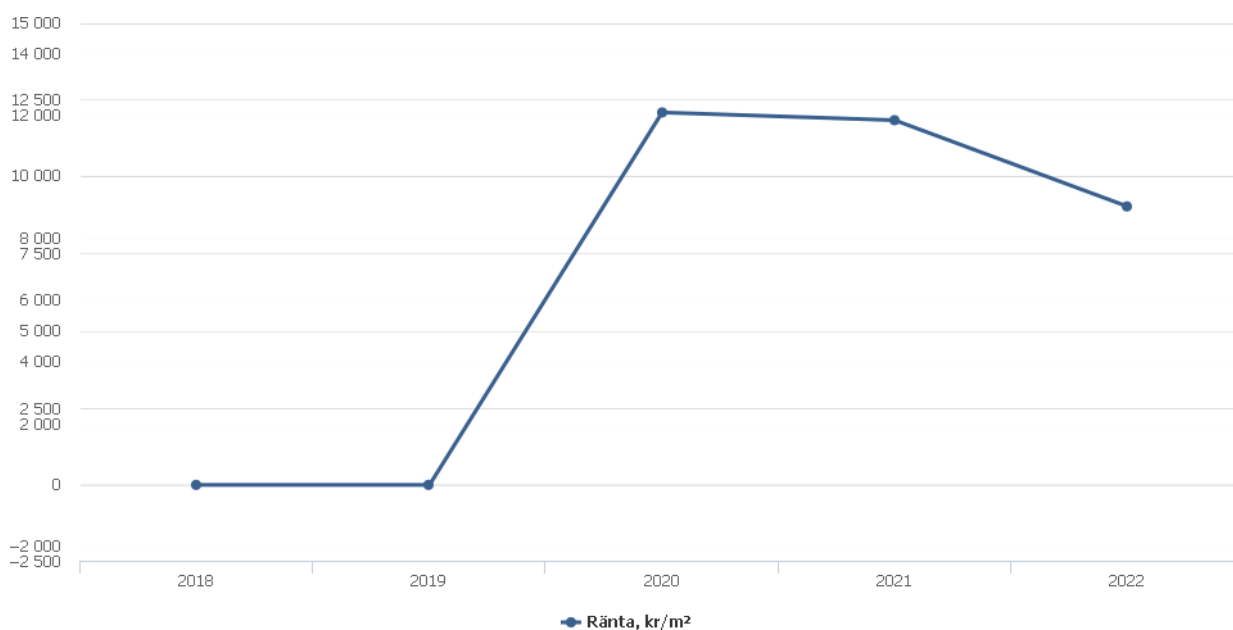
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 611	4 899	2 454
Resultat efter finansiella poster	43	470	657
Årets resultat	43	469	656
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	27	27	27
Soliditet %	76	75	74
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	7	167	*
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	67	167	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	669	669	669
Lån, kr/m ²	11 569	11 821	12 073

*Nyckeltal fans ej tidigare år



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 100 000	91 200 000	0	189 360	467 255	469 541
Disposition enl. årsstämmobeslut					469 541	-469 541
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-72 600	72 600	
Årets resultat						43 306
Vid årets slut	138 100 000	91 200 000	0	516 760	609 396	43 306

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	936 796
Årets resultat	43 306
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 600
Summa	652 702

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 652 702

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 611 559	4 638 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 785	259 899
Summa rörelseintäkter		4 901 343	4 898 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 933 341	-1 703 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-525 866	-343 080
Personalkostnader	Not 6	-120 604	-90 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 373 125	-1 364 640
Summa rörelsekostnader		-3 952 936	-3 501 802
Rörelseresultat		948 407	1 396 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 610	340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-915 711	-927 509
Summa finansiella poster		-905 101	-927 169
Resultat efter finansiella poster		43 306	469 541
Årets resultat		43 306	469 541



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	302 585 937	303 951 562
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	142 500	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	220 000
Summa materiella anläggningstillgångar		302 728 437	304 171 562
Summa anläggningstillgångar		302 728 437	304 171 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	20 753	3 621
Övriga fordringar	Not 14	29 417	1 190 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	195 347	236 554
Summa kortfristiga fordringar		245 517	1 431 054
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 487 947	732 705
Summa kassa och bank		1 487 947	732 705
Summa omsättningstillgångar		1 733 464	2 163 759
Summa tillgångar		304 461 901	306 335 321



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	229 300 000	229 300 000	
Fond för yttre underhåll	516 760	189 360	
Summa bundet eget kapital	229 816 760	229 489 360	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	609 396	467 255	
Årets resultat	43 306	469 541	
Summa fritt eget kapital	652 702	936 796	
Summa eget kapital	230 469 462	230 426 156	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 375 000	73 025 000
Summa långfristiga skulder		47 375 000	73 025 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 650 000	1 590 000
Leverantörsskulder		187 279	151 793
Skatteskulder		73 730	444 760
Övriga skulder		39 053	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	667 377	697 612
Summa kortfristiga skulder		26 617 439	2 884 165
Summa eget kapital och skulder		304 461 901	306 335 321



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 980 352	3 976 136
Hyror, garage	556 602	563 868
Hyror, p-platser	35 469	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-916	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 370	0
Vattenavgifter	39 246	91 018
Elavgifter	2 175	7 592
Summa nettoomsättning	4 611 559	4 638 613

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	242 880	242 660
Övriga ersättningar	16 166	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	145
Övriga rörelseintäkter	30 742	17 093
Summa övriga rörelseintäkter	289 785	259 899

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-72 600	0
Reparationer	-56 685	-30 156
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 495	-32 830
Försäkringspremier	-64 291	-59 126
Kabel- och digital-TV	-236 854	-238 893
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 453	0
Serviceavtal	-17 167	-11 975
Obligatoriska besiktningar	-8 591	-15 066
Bevakningskostnader	-143 753	-58 838
Snö- och halkbekämpning	-26 250	-30 183
Förbrukningsinventarier	-11 970	-94 877
Vatten	-190 293	-165 757
Fastighetsel	-570 386	-339 349
Uppvärmning	-226 055	-311 109
Sophantering och återvinning	-148 551	-148 587
Förvaltningsarvode drift	-97 946	-166 857
Summa driftskostnader	-1 933 341	-1 703 602



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-458 349	-297 989
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 283	-1 273
Kreditupplysningar	-221	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 494	0
Representation	0	-2 491
Kontorsmateriel	-1 714	-778
Telefon och porto	0	-5 160
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-307	-94
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 480
Bankkostnader	-4 569	-4 076
Övriga externa kostnader	-18 055	-2 239
Summa övriga externa kostnader	-525 866	-343 080

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-91 770	-69 646
Övriga kostnadsersättningar	0	-296
Sociala kostnader	-28 834	-20 537
Summa personalkostnader	-120 604	-90 479

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 365 625	-1 364 640
Avskrivning Installationer (Laddstolpar)	-7 500	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 373 125	-1 364 640

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 299	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	247	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	340
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 610	340



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-913 690	-927 509
Övriga räntekostnader	-2 021	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-915 711	-927 509

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	163 875 000	163 875 000
Mark	142 125 000	142 125 000
	306 000 000	306 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 000 000	306 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 048 438	-683 798
	-2 048 438	-2 048 438

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 365 625	-1 364 640
	-1 365 625	-1 364 640

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 414 063** **-2 048 438****Restvärde enligt plan vid årets slut****302 585 937** **303 951 562****Varav**

Byggnader	160 460 937	161 826 562
Mark	142 125 000	142 125 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	177 090 000	101 193 000
<i>varav byggnader</i>	<i>143 090 000</i>	<i>54 193 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 000 000</i>	<i>47 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Vid årets början	0	0
Årets omklassificering		
Installationer	150 000	0
	150 000	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 500	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 500	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	142 500	0
Varav		
Installationer	142 500	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	220 000	220 000
Omklassificering till annan tillgång	-150 000	
Omklassificering	-70 000	
Vid årets slut	0	220 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 132	0
Kundfordringar	18 621	3 621
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20 753	3 621

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	29 417	413 083
Momsfordringar	0	30 000
Fodra Entreprenör		15 000
Klientmedelskonto		732 796
Summa övriga fordringar	29 417	1 190 879



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	35 906
Förutbetalda driftkostnader	28 804	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 988	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 475	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 080	200 647
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 347	236 554

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	400 247	732 705
Transaktionskonto	1 087 701	0
Summa kassa och bank	1 487 947	732 705

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	73 025 000	74 615 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 987 500	-1 590 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-23 662 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	47 375 000	73 025 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,02%	2023-06-01	24 722 500,00	0,00	397 500,00	24 325 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-06-01	24 722 500,00	0,00	397 500,00	24 325 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2028-06-01	24 772 500,00	0,00	397 500,00	24 375 000,00
Summa			74 217 500,00	0,00	1 192 500,00	73 025 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 25 650 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 1 987 500 kr löpande amortering och resterande 23 662 500 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 47 375 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 63 087 500 kr.



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 381	14 453
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 739	0
Upplupna elkostnader	94 085	0
Upplupna vattenavgifter	5 269	0
Upplupna värmekostnader	37 289	0
Upplupna kostnader för renhållning	12 879	0
Upplupna revisionsarvoden	13 125	20 000
Upplupna styrelsearvoden	45 770	46 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163	227 667
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	437 678	389 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 377	697 612

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Michael Persson

Natali Ljunggren

Anna-Lena Wiklund

Louise Arnell

Mariell Eriksen

SIGNERAS DIGITALT

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Håkan Ekstrand, Faktor AB
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557492600787

Document

ÅR 2022 - Brf Sjösidan i Lund Org nr 769635-4419
Main document
23 pages
Initiated on 2023-05-11 19:15:38 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2023-05-12 06:56:41 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signing parties

Michael Persson (MP)
michael.persson.se@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Michael Joel Persson"
Signed 2023-05-11 21:12:36 CEST (+0200)

Louise Arnell (LA)
louise.arnell@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE ARNELL"
Signed 2023-05-11 21:03:07 CEST (+0200)

Mariell Eriksen (ME)
mariell.eriksen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIELL ERIKSEN"
Signed 2023-05-11 21:01:32 CEST (+0200)

Natali Ljunggren (NL)
nataliljunggren@live.com



The name returned by Swedish BankID was "Charlotte Natali Ljunggren"
Signed 2023-05-11 19:49:55 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se

Anna-Lena Wiklund (AW)
annalenakw@gmail.com



Verification

Transaction 09222115557492600787



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2023-05-12 06:56:41 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA-LENA
WIKLUND"
Signed 2023-05-11 19:37:03 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 10185 Bostadsrättsföreningen Sjösidan i Lund

Org.nr 769635-4419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 10185 Bostadsrättsföreningen Sjösidan i Lund för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 10185 Bostadsrättsföreningen Sjösidan i Lund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Ystad, dateras och signeras digitalt , signeras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Revisionsberättelse Brf Sjösidan.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-05-12

Timestamp

2023-05-12T06:55:54.183+02:00

Document ID

R8QFg6t700KN2CdMk2+LmZghNhrKKpupZE/6Sf

URIr8=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Sjösidan i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Sjösidan i Lund i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

