

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 Sisjöhöjd

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 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

Jenny Beltrán	Ordförande
Anders Hellgren	Ledamot
Kerstin Olsson	Ledamot

Fatou Andersson	Suppleant
Kornelius Josua Heer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malin Johannesson	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

Valberedning

Daniel Jern	Sammankallande
Camilla Wilke	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kobbegården 536:1	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2020 och består av 2 flerbostadshus.

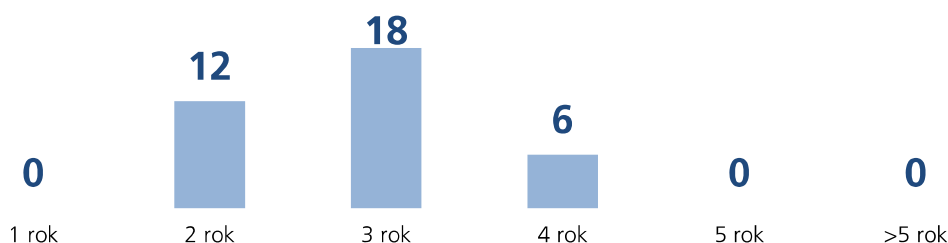
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 031 m², varav 2 794 m² utgör boyta och 1 237 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Gemensamhetslokal
Gym
Bastu/Relax

Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

Föreningens ekonomi

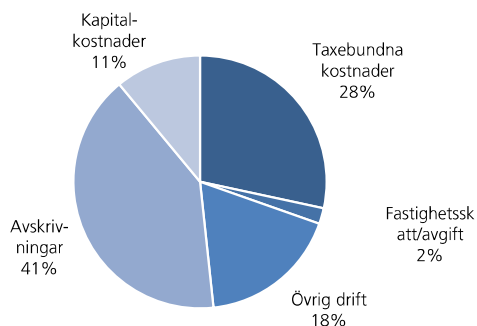
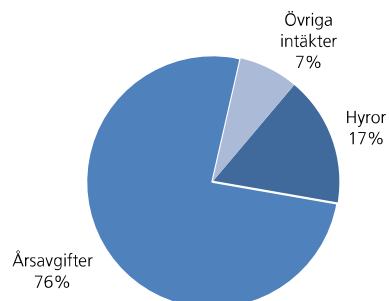
Styrelsen diskuterar förslag till höjning

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 111 740	795 111
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 204 680	2 608 051
Finansiella intäkter	3 517	299
Minskning kortfristiga fordringar	224 024	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 517
	2 432 222	2 627 867
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 474 887	1 403 068
Finansiella kostnader	332 193	303 464
Ökning av kortfristiga fordringar	0	268 706
Minskning av långfristiga skulder	336 000	336 000
Minskning av kortfristiga skulder	209 305	0
	2 352 384	2 311 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 191 578	1 111 740
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	79 837	316 629

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Växterna som planterats i en del av våra rabatter överlevde inte då jorden är undermålig. Styrelsen påpekade detta till entreprenör och blev under försommaren ersatta med nya plantor. Dessa planterade grannar under en gemensam arbetsdag. Inför denna arbetsdag, som även innefattade rensning och städning utomhus, gjorde styrelsen diverse inköp av trädgårdsredskap.

Under hösten genomfördes ytterligare en städdag utomhus, där även viss städning i gemensamhetsutrymmen även ingick.

Trivselgruppen ordnade en adventsfika och dessa olika aktiviteter bidrar till ökad sammanhållning i husen.

Åtgärderna av felet från garantibesiktningen har inte verkställts till fullo. Styrelsen har enträget försökt att få besked. Egnahemsbolaget förklarade detta med att entreprenören Jålab gick i konkurs och att det därför fördröjts. Vi fick löften om att det inte skulle påverka oss i annan utsträckning än förseningar. Under slutet av året meddelade Egnahem att nya medarbetare anställts som skulle ansvara och ta kontakt med styrelsen under 2023:s början vilket också skett.

Styrelsen har följt utvecklingen av energiprisernas ökning. En åtgärd för att minska kostnaden är att uppvärmning av garagedoft aktiveras manuellt när behov uppstår.

I slutet av december genomfördes borttagning av stolpen i garagedoft.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	581	421	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 757	11 877	11 997	0
Elkostnad/m ² totalyta	133	86	28	0
Värmekostnad/m ² totalyta	38	37	20	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	14	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	75	86	0
Soliditet (%)	79	79	79	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-823	-323	-610	0
Nettoomsättning (tkr)	2 205	2 119	1 509	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 794 m² bostäder och 1 237 m² lokaler.

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	127 280 000	0	0	127 280 000
Fond för yttre underhåll	855 183	344 730	0	510 453
S:a bundet eget kapital	128 135 183	344 730	0	127 790 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 788 258	-344 730	-322 756	-1 120 772
Årets resultat	-823 456	-823 456	322 756	-322 756
S:a fritt eget kapital	-2 611 714	-1 168 186	0	-1 443 528
S:a eget kapital	125 523 469	-823 456	0	126 346 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-823 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 443 528
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-344 730
summa balanserat resultat	-2 611 714

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 611 714
----------------------------------	-------------------

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	2 204 680	2 119 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	488 920
Summa rörelseintäkter		2 204 680	2 608 051
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 164 546	-1 022 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 027	-255 214
Personalkostnader	Not 6	-65 314	-125 122
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 224 574	-1 224 574
Summa rörelsekostnader		-2 699 461	-2 627 642
RÖRELSERESULTAT		-494 780	-19 591
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 517	299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 193	-303 464
Summa finansiella poster		-328 676	-303 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-823 456	-322 756
ÅRETS RESULTAT		-823 456	-322 756

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	157 678 469	158 903 043
Summa materiella anläggningstillgångar	157 678 469	158 903 043
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	157 678 469	158 903 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 589	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 254 551	1 402 682
Summa kortfristiga fordringar	1 259 140	1 402 682
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	59	703
Summa kassa och bank	59	703
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 259 199	1 403 385
SUMMA TILLGÅNGAR	158 937 668	160 306 429

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 280 000	127 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	855 183	510 453
Summa bundet eget kapital		128 135 183	127 790 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 788 258	-1 120 772
Årets resultat		-823 456	-322 756
Summa fritt eget kapital		-2 611 714	-1 443 528
SUMMA EGET KAPITAL		125 523 469	126 346 925
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 837 334	21 898 667
Summa långfristiga skulder		10 837 334	21 898 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 010 666	11 285 333
Leverantörsskulder		153 762	90 899
Skatteskulder		120 610	353 510
Övriga skulder		5 307	29 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	286 520	302 043
Summa kortfristiga skulder		22 576 865	12 060 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 937 668	160 306 429

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 periodisering 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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 670 788	1 622 124
Hyror garage	367 200	366 067
Vattenintäkter	129 600	129 600
Elintäkter laddstolpe moms	21 228	0
Gemensamhetslokal	200	0
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Gästlägenhet	12 600	1 400
Öresutjämning	-76	-59
	2 204 680	2 119 131

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	488 920
	0	488 920

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	8 897	5 201
	Snöröjning/sandning	34 321	37 239
	Städning entreprenad	104 729	94 686
	Städning enligt beställning	0	4 800
	Mattvätt/Hyrmattor	11 219	10 621
	Hissbesiktning	3 021	2 936
	Gemensamma utrymmen	0	10 172
	Garage/parkering	3 600	0
	Sophantering	8 596	0
	Gård	2 664	1 722
	Serviceavtal	6 050	21 962
	Förbrukningsmateriel	6 343	12 642
	Fordon	1 105	0
		190 544	201 981
	Reparationer		
	Lås	629	1 083
	VVS	0	3 825
	Ventilation	16 180	11 890
	Elinstallationer	3 207	47 379
	Garage/parkering	0	4 165
		20 016	68 342
	Taxebundna kostnader		
	El	534 478	348 287
	Värme	153 612	149 934
	Vatten	92 702	87 521
	Sophämtning/renhållning	73 675	66 981
		854 466	652 723
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 752	31 544
	Kabel-TV	6 668	6 632
		40 420	38 176
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 100	61 510
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 164 546	1 022 732
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	20 166	6 375
	Inkassering avgift/hyra	1 541	980
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	16 500
	Föreningskostnader	9 653	12 720
	Styrelseomkostnader	800	3 013
	Fritids- och trivselkostnader	1 067	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	153 505	150 234
	Administration	7 987	33 169
	Korttidsinventarier	2 376	7 395
	Konsultarvode	11 938	19 538
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		245 027	255 214

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 700	95 210
	Sociala kostnader	15 614	29 912
		65 314	125 122
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 224 574	1 224 574
		1 224 574	1 224 574
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 944 000	160 944 000
	Utgående anskaffningsvärde	160 944 000	160 944 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 040 957	-816 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 224 574	-1 224 574
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 265 531	-2 040 957
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 678 469	158 903 043
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 486 609	38 486 609
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 110 000	58 222 000
	Taxeringsvärde mark	36 800 000	38 929 000
		114 910 000	97 151 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	91 000 000
	Lokaler	5 910 000	6 151 000
		114 910 000	97 151 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	32	291 645
	Skattefordran	63 000	0
	Klientmedel hos SBC	548 856	437 844
	Räntekonto hos SBC	642 663	673 193
		1 254 551	1 402 682

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	510 453	219 000
	Reservering enligt stadgar	344 730	291 453
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	855 183	510 453

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	SEB	1,410 %	10 949 333	11 061 333
	SEB	1,330 %	10 949 334	11 061 334
	SEB	0,390 %	10 949 333	11 061 333
	Summa skulder till kreditinstitut		32 848 000	33 184 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 010 666	-11 285 333
			10 837 334	21 898 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 168 000 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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 772 000	33 772 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	72 450	95 200
	Sociala avgifter	22 764	29 912
	Ränta	3 445	0
	Avgifter och hyror	187 861	169 718
	Snöröjning/sandning	0	7 213
		286 520	302 043

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Samma som under punkten 7

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jenny Beltrán
Ordförande

Anders Hellgren
Ledamot

Kerstin Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Malin Johannesson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sisjöhöjd, org.nr. 769632-5062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sisjöhöjd 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 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sisjöhöjd för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 780 000	1 670 788	1 622 000
Hyror garage	367 000	367 200	380 000
Vattenintäkter	0	129 600	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	21 228	0
Gemensamhetslokal	0	200	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 140	0
Gästlägenhet	0	12 600	0
Öresutjämning	0	-76	0
	2 147 000	2 204 680	2 002 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-8 897	-1 000
Snöröjning/sandning	-24 000	-34 321	0
Städning entreprenad	-105 000	-104 729	-81 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 219	-9 000
Hissbesiktning	-3 000	-3 021	0
Gemensamma utrymmen	-12 000	0	0
Garage/parkering	0	-3 600	0
Sopphantering	0	-8 596	0
Gård	-2 000	-2 664	-1 000
Serviceavtal	-25 000	-6 050	-28 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-6 343	-12 000
Fordon	0	-1 105	0
	-206 000	-190 544	-132 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-36 000	0	-3 000
Lås	0	-629	0
Ventilation	0	-16 180	0
Elinstallationer	0	-3 207	0
	-36 000	-20 016	-3 000
Taxebundna kostnader			
El	-450 000	-534 478	-82 000
Värme	-166 000	-153 612	-58 000
Vatten	-97 000	-92 702	-38 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-73 675	-44 000
	-787 000	-854 466	-222 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-33 752	-36 000
Kabel-TV	-8 000	-6 668	-10 000
	-43 000	-40 420	-46 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 000	-59 100	0
	-59 000	-59 100	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-625	-1 000
Tele- och datakommunikation	-20 000	-20 166	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 541	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-25 000	0
Föreningskostnader	-13 000	-9 653	0
Styrelseomkostnader	-4 000	-800	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 067	0
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-166 000	-153 505	-116 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-6 000
Administration	-17 000	-7 987	-1 000
Korttidsinventarier	0	-2 376	0
Konsultarvode	0	-11 938	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 370	-6 000
	-247 000	-245 027	-134 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-49 700	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 614	0
	-65 000	-65 314	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 225 000	-1 224 574	-1 225 000
	-1 225 000	-1 224 574	-1 225 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 668 000	-2 699 461	-1 762 000
RÖRELSERESULTAT	-521 000	-494 780	240 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 470	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Låneräntor	-587 000	-331 401	0
Räntekostnader skattekonto	0	-787	0
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	-587 000	-328 676	0
RESULTAT	-1 108 000	-823 456	240 000

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