



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sylvester 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johannesberg 5:3	2012	GÖTEBORG

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1931

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 133 kvm. Byggnadernas totalyta är 2133 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Cecilia Alenfelt	Ordförande
Christopher Peter Waldenberg Hadwad	Styrelseledamot
Lena Smeby Udesen	Styrelseledamot
Sebastian Kjell	Styrelseledamot
Susanna Fellman	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mikael Thorell Extern revisor Revisions AB Trirev

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-28. Beslut om ändring av stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Besiktning av tak och byte av trasiga takpannor, samt bättrings-målning av plåt
Slipning och lackering av entrédörr samt målning av trapphus i markplan Ålandsgatan
- 2022-2023** ● Renoverat fönster mot innergård - Totalrenovering enligt bevarandepincipen. Mindre justeringar kvar att göra 2023.
- 2022** ● Uppdaterat värmemätningssystem - Sensorer i resp. lägenhet.
Installerat nytt system för porttelefoni.
Samtliga fönster mot gården - Totalrenovering enligt bevarandepincipen
Uppfräschning av entrédörrar - Slipning och lackning, utförs av BRF
Uppdatering av brandsläckare i gemensamma utrymmen - Skumsläckare utbytta till pulversläckare.
- 2021** ● Samtliga fönster mot Ålandsgatan och Sylvestergatan - Totalrenovering enligt bevarandepincipen
Returventilbyte och injustering av radiatorer
Bytt ut och uppdaterat all utrustning i teknikrummet
Göteborg Energi har uppdaterat hela undercentralen
Installerat brytskydd på alla ytterdörrar mot gatan
- 2020-2021** ● Ventilation - åtgärder enligt OVK
- 2020** ● Renovering av balkonger Ålandsgatan - Utfördes i samband med fasadrenovering
Fasadrenovering - Renovering av fasader Ålandsgatan/Sylvestergatan
Upphandling fönsterrenovering - Scandinavian Windowcraft som är de som kommer att utföra arbetet har gjort provrenovering av en balkongdörr
Byggande av 12 st balkonger mot innergården - Utfördes i samarbete med RK teknik
- 2019** ● Renovering av balkonger på Sylvestergatan
- 2018** ● Installation av postboxar vid entré
Renovering av tvättstuga - Renovering av tvättstugan inklusive nya effektivare maskiner
Installation av utebelysning Sylvestergatan
Installation av cykelställ och kompost
- 2017-2018** ● Slutåtgärder stamrenovering
- 2017** ● Utemiljön - Under 2017 gjordes utemiljön iordning och förbättrades. Gäller både gård och framsida.
- 2015-2017** ● Stambyte inklusive badrumsrenovering - Slutåtgärdades 2018

- 2015 ● Hiss återställd
- 2014-2015 ● Byggnadsantikvarie tar fram en byggplan för huset enligt bevarandep principen och antikvariska värden
Renovering hiss ny motor, grinden, ny knapptablå, vajrar
Två ombyggda garage till lägenheter
- 2014 ● Renovering av rökgångar och eldstäder (bekostades av enskilda lägenhetsinnehavare)
- 2013-2016 ● Stamrenovering - En extern entreprenör anlätades för stamrenovering
- 2013-2014 ● Renovering av tak
En extern entreprenör anlätades för stamrenovering
- 2013 ● Installerat säkerhetsdörrar i pigtrapphuset
Rökgångar, stammar och gas besiktigades

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorterat av 100.000 på lån hos Nordea

Renovering av entré Ålandsgatan i egen regi

Besiktigat tak och bytt ut trasiga takpannor.

Värmeinjustering av vinds och gårdslägenheter.

På grund av höjda räntekostnader har avgiftern höjts i två omgångar under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 412 620	1 209 215	1 179 972	1 156 859
Resultat efter fin. poster	-257 064	-681 502	-1 659 216	-2 029 489
Soliditet (%)	73	73	74	75
Yttre fond	202 200	202 800	202 200	202 200
Taxeringsvärde	67 400 000	67 600 000	67 400 000	67 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	662	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 050	7 097	6 862	6 675
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 050	7 097	6 862	6 675
Sparande per kvm totalyta, kr	17	74	145	71
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	13	8	7
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	108	109	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	26	24	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	163	148	142	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,66	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Året har varit utmanande på det ekonomiska planet. Det negativa resultatet kan till fullo tillskrivas det osäkra ränteläget, där höjda räntor har ökat våra finansiella kostnader avsevärt. Vi fortsätter att aktivt anpassa vår ekonomiska strategi för att säkerställa en stabil framtid för föreningen. Vi har totalt gjort två avgiftshöjningar 2023 och en tredje per den 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	52 456 185	-	-	52 456 185
Upplåtelseavgifter	2 289 565	-	-	2 289 565
Fond, yttre underhåll	202 800	-202 800	202 200	202 200
Kapitaltillskott	2 126 221	-	-	2 126 221
Balanserat resultat	-14 936 589	-478 702	-202 200	-15 617 491
Årets resultat	-681 502	681 502	-257 064	-257 064
Eget kapital	41 456 680	0	-257 064	41 199 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 415 291
Årets resultat	-257 064
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	202 200
Totalt	-15 874 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-15 874 555

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 412 620	1 209 215
Övriga rörelseintäkter	3	8 884	4 284
Summa rörelseintäkter		1 421 504	1 213 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-670 325	-1 206 866
Övriga externa kostnader	9	-221 374	-215 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 556	-293 555
Summa rörelsekostnader		-1 185 255	-1 715 602
RÖRELSERESULTAT		236 249	-502 103
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 655	1 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-500 968	-181 259
Summa finansiella poster		-493 313	-179 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-257 064	-681 502
ÅRETS RESULTAT		-257 064	-681 502

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	55 899 817	56 193 373
Summa materiella anläggningstillgångar		55 899 817	56 193 373
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 899 817	56 193 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 980	12 250
Övriga fordringar	12	646 157	672 844
Summa kortfristiga fordringar		652 137	685 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		652 137	685 094
SUMMA TILLGÅNGAR		56 551 955	56 878 468

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 871 971	56 871 971
Fond för yttre underhåll		202 200	202 800
Summa bundet eget kapital		57 074 171	57 074 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 617 491	-14 936 589
Årets resultat		-257 064	-681 502
Summa fritt eget kapital		-15 874 555	-15 618 091
SUMMA EGET KAPITAL		41 199 616	41 456 680
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	5 037 500	0
Summa långfristiga skulder		5 037 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 000 000	15 137 500
Leverantörsskulder		51 161	69 113
Övriga kortfristiga skulder		127	0
Skatteskulder		71 484	68 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	192 067	146 681
Summa kortfristiga skulder		10 314 839	15 421 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 551 955	56 878 468

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	236 249	-502 103
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	293 556	293 555
	529 805	-208 549
Erhållen ränta	7 655	1 860
Erlagd ränta	-468 726	-163 279
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 734	-369 967
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-477	-12 989
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 691	65 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 566	-317 144
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-33 434	182 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	624 647	441 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	591 213	624 647

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sylvester 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Balkonger	40 år
Säkerhetsdörrar	20 år

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

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 411 246	1 203 421
Dröjsmålsränta	61	0
Pantsättningsavgift	0	5 796
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnning	0	-2
Summa	1 412 620	1 209 215

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	4 697	0
Återbäring försäkringsbolag	4 187	4 284
Summa	8 884	4 284

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 294	8 328
Larm och bevakning	11 948	0
Hissbesiktning	2 598	2 500
Brandskydd	0	14 070
Myndighetstillsyn	11 594	6 234
Snöröjning/sandning	11 065	10 310
Serviceavtal	37 377	48 997
Förbrukningsmaterial	4 595	2 235
Summa	80 470	92 674

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	27 939	0
Tvättstuga	2 827	8 645
Dörrar och lås/porttele	0	4 320
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 188
VVS	0	12 583
Värmeanläggning/undercentral	25 188	0
Elinstallationer	0	2 995
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 808	12 355
Hissar	5 337	80 290
Skador/klotter/skadegörelse	30 725	0
Summa	95 824	122 376

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	0	27 588
Fönster	0	519 124
Summa	0	546 712

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	25 180	28 792
Utbetalning elstöd	2 438	0
Uppvärmning	239 040	230 001
Vatten	83 226	56 142
Sophämtning/renhållning	36 601	32 476
Summa	386 485	347 411

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43 569	39 455
Kabel-TV	23 770	21 825
Bredband	3 660	1 476
Fastighetsskatt	36 547	34 937
Summa	107 546	97 693

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	5 376	6 702
Juridiska åtgärder	0	2 656
Inkassokostnader	2 160	1 130
Revisionsarvoden extern revisor	16 785	16 558
Styrelseomkostnader	0	200
Fritids och trivselkostnader	571	757
Föreningskostnader	473	2 450
Förvaltningsarvode enl avtal	162 480	157 916
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	9 794	15 407
Konsultkostnader	16 250	6 876
Bostadsrätterna Sverige	4 530	4 530
Summa	221 374	215 182

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	500 959	181 219
Dröjsmålsränta	5	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Övriga räntekostnader	0	40
Summa	500 968	181 259

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 522 067	58 522 067
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 522 067	58 522 067
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 328 694	-2 035 139
Årets avskrivning	-293 556	-293 555
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 622 250	-2 328 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 899 817	56 193 373
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 931 519</i>	<i>28 931 519</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 400 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	44 000 000
Summa	67 400 000	67 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	54 944	48 197
Klientmedel	0	227 868
Transaktionskonto	209 453	0
Borgo räntekonto	381 760	396 779
Summa	646 157	672 844

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	4,65 %	400 000	500 000
Nordea Hypotek AB	2025-11-19	4,35 %	4 637 500	4 637 500
Nordea Hypotek AB	2024-12-09	4,46 %	4 600 000	4 600 000
Nordea Hypotek AB	2024-06-19	4,50 %	400 000	400 000
Nordea Hypotek AB	2024-06-17	4,50 %	5 000 000	5 000 000
Summa			15 037 500	15 137 500
Varav kortfristig del			10 000 000	15 137 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 037 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	58 562	26 320
Förutbet hyror/avgifter	133 505	120 361
Summa	192 067	146 681

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 137 500	15 137 500

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning för att täcka ökade ränteutgifter per den 1/1 2024

Underskrifter

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

Göteborg

Anna Cecilia Alenfelt
Ordförande

Christopher Peter Waldenberg Hadwad
Styrelseledamot

Lena Smeby Udesen
Styrelseledamot

Sebastian Kjell
Styrelseledamot

Susanna Fellman
Styrelseledamot

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

Revisions AB Trirev
Mikael Thorell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 10:54

DOCUMENT ID:

rkbtpSATXA

ENVELOPE ID:

ByxFTTr0TQC-rkbtpSATXA

DOCUMENT NAME:

Brf Sylvester 7, 716444-6739 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA SMEBY UDESEN Lena.udesen@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:05 24.05.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/16) IP: 80.217.152.159
2. Anna Cecilia Alenfelt cecilia.alenfelt@fjordline.com	Signed Authenticated	24.05.2024 12:31 24.05.2024 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/11) IP: 83.248.166.188
3. SEBASTIAN TOBIN sebastian.tobin@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 12:35 24.05.2024 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/23) IP: 83.248.164.90
4. Christopher Peter Waldenberg Had wad Christopher.pwh@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 12:38 24.05.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/16) IP: 94.234.104.70
5. SUSANNA FELLMAN susanna.fellman@econhist.gu.se	Signed Authenticated	24.05.2024 12:44 24.05.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/03) IP: 83.248.166.174
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:08 24.05.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 95.205.247.17

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sylvester 7 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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

Revisionsaktiebolaget Trirev

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



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

revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95  HJtpH0p7C-ryXY6SAaQC

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sylvester 7 för år 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 10:54

DOCUMENT ID:

ryXY6SAaQC

ENVELOPE ID:

HJtpH0p7C-ryXY6SAaQC

DOCUMENT NAME:

Rev ber Sylvester 7 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	 Signed	24.05.2024 14:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	24.05.2024 14:08	Low	IP: 95.205.247.17

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed