

# Årsredovisning 2022

BRF SIBELIUS

769639-1080



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SIBELIUS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 8     |
| Balansräkning          | 9     |
| Kassaflödesanalys      | 11    |
| Noter                  | 12    |

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



# 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 kommer 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2020-10-12.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Borås.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sibelius 1. Föreningen har 5 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 2 454 kvm.

Föreningen har delägarskap och andel i samfällighet

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Hans Jörgen Stålbörn | Ordförande        |
| Maria Edentoft       | Styrelseledamot   |
| Patrik Hedberg       | Styrelseledamot   |
| Rolf Axel Larsson    | Styrelseledamot   |
| Stina Louise Madsen  | Styrelseledamot   |
| Helén Gylltoft       | Styrelsesuppleant |

### VALBEREDNING

Christian Johansson och Malin Ivarsson.

## **FIRMATECKNING**

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

## **REVISORER**

Carina Eriksson    Revisor    Bo Revision

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

## **EKONOMI**

Föreningen har under året avyttrat en bostad som var föreningsägd hyreslägenhet.

## **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Några förändringar i väsentliga avtal har ej skett under året.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2022       | 2021       | 2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|------|
| Nettoomsättning                       | 2 094 624  | 1 744 327  | -    |
| Resultat efter fin. poster            | -1 074 049 | 92 670     | -    |
| Soliditet, %                          | 58         | 58         | -    |
| Yttre fond                            | 100 000    | -          | -    |
| Taxeringsvärde                        | 45 671 000 | 32 173 000 | -    |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 454      | 2 450      | -    |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 710        | 710        | -    |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 14 814     | 14 590     | -    |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,99       | -          | -    |
| Belåningsgrad, %                      | 44,68      | 45,03      | -    |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 48 389 320        | -                             | 1 472 660                | 49 861 980        |
| Upplåtelseavgifter    | 512 340           | -                             | 527 340                  | 1 039 680         |
| Fond, yttre underhåll | 0                 | -                             | 100 000                  | 100 000           |
| Balanserat resultat   | 0                 | 92 670                        | -100 000                 | -7 330            |
| Årets resultat        | 92 670            | -92 670                       | -1 074 049               | -1 074 049        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>48 994 330</b> | <b>0</b>                      | <b>925 951</b>           | <b>49 920 281</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 330            |
| Årets resultat      | -1 074 049        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 081 379</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 100 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -9 750            |
| Balanseras i ny räkning              | -1 171 629        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-1 081 379</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 094 624                  | 1 744 327                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 5                          | 9 382                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 094 629</b>           | <b>1 753 709</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -1 053 784                 | -773 543                   |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -148 567                   | -108 921                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -66 099                    | -78 852                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 540 395                 | -464 729                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 808 845</b>          | <b>-1 426 046</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-714 216</b>            | <b>327 664</b>             |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 2 109                      | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -361 941                   | -234 994                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-359 832</b>            | <b>-234 994</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-1 074 049</b>          | <b>92 670</b>              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-1 074 049</b>          | <b>92 670</b>              |



# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 10  | 81 354 281        | 82 827 869        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>81 354 281</b> | <b>82 827 869</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 11  | 0                 | 50 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>0</b>          | <b>50 000</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>81 354 281</b> | <b>82 877 869</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 18 130            | 47 154            |
| Övriga fordringar                              | 13  | 4 758 407         | 2 541 957         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12  | 41 940            | 62 154            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>4 818 477</b>  | <b>2 651 265</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 520 326           | 520 326           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>520 326</b>    | <b>520 326</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>5 338 803</b>  | <b>3 171 591</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>86 693 084</b> | <b>86 049 460</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 50 901 660        | 48 901 660        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 100 000           | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>51 001 660</b> | <b>48 901 660</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -7 330            | 0                 |
| Årets resultat                               |     | -1 074 049        | 92 670            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 081 379</b> | <b>92 670</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>49 920 281</b> | <b>48 994 330</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 29 652 500        | 32 722 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>29 652 500</b> | <b>32 722 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 700 000         | 4 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 100 687           | 93 419            |
| Skatteskulder                                |     | 53 165            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                 | -460              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 266 451           | 239 672           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 120 303</b>  | <b>4 332 631</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>86 693 084</b> | <b>86 049 460</b> |

# Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>3 062 283</b>           | <b>0</b>                   |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 074 049                 | 92 670                     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 1 473 588                  | 464 729                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>399 539</b>             | <b>557 399</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 48 009                     | -109 308                   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 87 672                     | 332 631                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>535 220</b>             | <b>780 721</b>             |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | -83 292 598                |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>-83 292 598</b>         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 2 000 000                  | 48 901 660                 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 50 000                     | -50 000                    |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -370 000                   | 36 722 500                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>1 680 000</b>           | <b>85 574 160</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>2 215 220</b>           | <b>3 062 283</b>           |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>5 277 504</b>           | <b>3 062 283</b>           |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sibelius har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **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 | 1,1-9,09 % |
|---------|------------|

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

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

### **Uppskjuten skatt**

Under 2021 förvärvade föreningen samtliga aktier i Sibelius AB vilken ägde fastigheten. Bolaget sålde fastigheten för bokfört värde till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet på aktierna har överförts direkt till fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER   | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder  | 456 822          | 463 828          |
| Hysesintäkter, p-platser | 120 473          | 92 368           |
| Intäktsreduktion         | 1 485            | -36 347          |
| Årsavgifter, bostäder    | 1 482 404        | 1 211 492        |
| Övriga intäkter          | 33 445           | 22 368           |
| <b>Summa</b>             | <b>2 094 629</b> | <b>1 753 709</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL   | 2022           | 2021           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service     | 24 530         | 8 874          |
| Fastighetsskötsel och städ | 181 931        | 171 421        |
| Snöskottning               | 65 874         | 36 375         |
| Trädgårdsarbete            | 1 316          | 6 247          |
| <b>Summa</b>               | <b>273 651</b> | <b>222 917</b> |

| NOT 4, REPARATIONER  | 2022           | 2021          |
|----------------------|----------------|---------------|
| El                   | 2 293          | 0             |
| Garage och p-platser | 9 750          | 1 548         |
| Hissar               | 7 946          | 0             |
| Reparationer         | 115 752        | 12 683        |
| <b>Summa</b>         | <b>135 741</b> | <b>14 231</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022           | 2021           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Elavgifter                  | 0              | 2 183          |
| Fastighetsel                | 53 555         | 45 424         |
| Sophämtning                 | 95 281         | 71 992         |
| Uppvärmning                 | 247 836        | 196 603        |
| Vatten                      | 115 992        | 97 972         |
| <b>Summa</b>                | <b>512 664</b> | <b>414 174</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                      | 1 444          | 634            |
| Fastighetsförsäkringar        | 40 570         | 47 786         |
| Fastighetsskatt               | 53 165         | 41 330         |
| Kabel-TV                      | 23 160         | 19 082         |
| Samfällighet                  | 13 389         | 13 389         |
| <b>Summa</b>                  | <b>131 728</b> | <b>122 221</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 2 321          | 5 973          |
| Kameral förvaltning             | 50 500         | 46 292         |
| Konsultkostnader                | 39 900         | 19 353         |
| Revisionsarvoden                | 17 500         | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader    | 38 346         | 37 303         |
| <b>Summa</b>                    | <b>148 567</b> | <b>108 921</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022          | 2021          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter         | 15 801        | 18 852        |
| Styrelsearvoden          | 50 298        | 60 000        |
| <b>Summa</b>             | <b>66 099</b> | <b>78 852</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 361 941        | 234 994        |
| <b>Summa</b>  | <b>361 941</b> | <b>234 994</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 83 292 598        | 0                 |
| Årets inköp                                   | 0                 | 83 292 598        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>83 292 598</b> | <b>83 292 598</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -464 729          | 0                 |
| Årets avskrivning                             | -1 473 588        | -464 729          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 938 317</b> | <b>-464 729</b>   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>81 354 281</b> | <b>82 827 869</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>21 863 542</i> | <i>21 863 542</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 35 400 000        | 23 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 271 000        | 8 573 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>45 671 000</b> | <b>32 173 000</b> |

| NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2022-12-31 | 2021-12-31    |
|--|------------|---------------|
| Aktier och andelar                       | 0          | 50 000        |
| <b>Summa</b>                             | <b>0</b>   | <b>50 000</b> |

| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Bredband   | 118           | 138           |
| Försäkringspremier                                   | 8 113         | 0             |
| Förvaltning  | 8 417         | 12 625        |
| Kabel-TV   | 6 376         | 5 789         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 18 916        | 43 602        |
| <b>Summa</b>   | <b>41 940</b> | <b>62 154</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto           | 1 229            | 0                |
| Nabo Klientmedelskonto    | 3 705 069        | 2 541 957        |
| Nabo Räntekonto           | 1 052 109        | 0                |
| <b>Summa</b>              | <b>4 758 407</b> | <b>2 541 957</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                           | 2023-03-01          | 0,42 %                  | 2 700 000           | 2 700 000           |
| Stadshypotek                           | 2025-03-01          | 0,60 %                  | 10 476 250          | 10 661 250          |
| Stadshypotek                           | 2029-03-01          | 1,25 %                  | 13 176 250          | 13 361 250          |
| Stadshypotek                           | 2024-12-01          | 0,88 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| Stadshypotek                           | 2023-02-27          | 2,80 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>36 352 500</b>   | <b>36 722 500</b>   |

*Varav kortfristig del* 6 700 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.



| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| El   | 6 266          | 5 898          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 170 495        | 175 214        |
| Uppl. utgiftsräntor                                  | 963            | 0              |
| Uppvärmning  | 34 829         | 34 941         |
| Utgiftsräntor  | 35 960         | 7 317          |
| Vatten   | 9 846          | 9 468          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 8 092          | 6 834          |
| <b>Summa</b>   | <b>266 451</b> | <b>239 672</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 39 150 000        | 39 150 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>39 150 000</b> | <b>39 150 000</b> |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen planerar att genomföra en avgiftshöjning om ca 6% från och med 2023-07-01.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hans Jörgen Stålbörn  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Maria Edentoft  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Patrik Hedberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rolf Axel Larsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Stina Louise Madsen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision AB  
Carina Eriksson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
31.03.2023 12:24

SENT BY OWNER:  
Ulrika Elwin • 28.03.2023 11:39

DOCUMENT ID:  
HJgeaS4g-2

ENVELOPE ID:  
HkxaBNIW3-HJgeaS4g-2

DOCUMENT NAME:  
Sibelius.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. STINA MADSEN<br>ztinamadzen@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 29.03.2023 07:55<br>29.03.2023 06:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/14)<br>IP: 83.253.103.87  |
| 2. Maria Edentoft<br>maria@mickson.com              | Signed<br>Authenticated | 29.03.2023 10:08<br>29.03.2023 10:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/12/31)<br>IP: 213.64.30.194  |
| 3. PATRIK HEDBERG<br>patrik.a.hedberg@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 29.03.2023 16:18<br>29.03.2023 15:57 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/02/11)<br>IP: 194.236.230.42 |
| 4. JÖRGEN STÅLBORN<br>Info@hojs.se                  | Signed<br>Authenticated | 29.03.2023 16:37<br>29.03.2023 16:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1968/09/15)<br>IP: 83.185.86.250  |
| 5. Rolf Axel Larsson<br>rolflarsson63@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 29.03.2023 16:45<br>29.03.2023 16:38 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/04/26)<br>IP: 83.253.105.131 |
| 6. CARINA ERIKSSON<br>carina.eriksson@borevision.se | Signed<br>Authenticated | 31.03.2023 12:24<br>29.03.2023 16:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/01/16)<br>IP: 80.252.210.50  |

\* 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 Sibelius, org.nr. 769639-1080

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sibelius 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 och kassaflöde 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.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsmed 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. Risken 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 Sibelius 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 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.

Borås

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**CARINA ERIKSSON**

Revisor

Serienummer: 19900116xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-03-31 10:25:16 UTC



Penneo dokumentnyckel: IZ4A-2XG8D-WIID3-LJWI-CT385-V0YKG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>