
Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöhästen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-21 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-05-10 och kungjordes 2016-05-12.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader och räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 3%.

I resultatet ingår avskrivningar med 719 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -61 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borås Sjöhästen 6 som är en flerbostadsfastighet med 27 st lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt. Fastighetens nybyggnads- och värdeår är 2018. Föreningen har 12 st bostadslägenheter samt 4 st parhus fördelade på 6 lägenheter och 9 st kedjehus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Antal	Lägenheter	Yta kvm
10 st	2 rum och kök	630
6 st	3 rum och kök	454
9 st	4 rum och kök	1278
2 st	6 rum och kök	260
27 st		2622 kvm

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FR Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Borås Elnät AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme och vatten

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 861 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	12 915

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michaela Bard	Ordförande	2023
Elin Finlöf	Ledamot	2023
Malin Knutsson	Ledamot	2023
Fredrik Gieth	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonel Balika	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision Malin Johannesson	Revisor	2023
BoRevision Arthur Kozak	Revisorsuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andrea Sandberg	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 475 kr/m²/år.

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

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 650 786

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

7 | ÅRSREDOVISNING Brf Sjöhästen Org.nr: 7696322416

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	80 245 500	80 964 400
Summa materiella anläggningstillgångar		80 245 500	80 964 400
Summa anläggningstillgångar		80 245 500	80 964 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-2 685	6 913
Övriga fordringar		5 470	5 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	138 074	107 804
Summa kortfristiga fordringar		140 860	120 181
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	437 846	662 126
Summa kassa och bank		437 846	662 126
Summa omsättningstillgångar		578 706	782 307
Summa tillgångar		80 824 206	81 746 707

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 990 000	55 990 000
Fond för yttre underhåll		1 238 085	390 000
Summa bundet eget kapital		57 228 085	56 380 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 890 832	-1 720 562
Årets resultat		-779 954	-322 185
Summa fritt eget kapital		-3 670 786	-2 042 747
Summa eget kapital		53 557 300	54 337 253
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	-8 916 364	17 937 356
Summa långfristiga skulder		-8 916 364	17 937 356
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	17 989 689	9 177 949
Leverantörsskulder		36 884	52 466
Övriga skulder		260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	323 709	241 683
Summa kortfristiga skulder		18 350 542	9 472 098
Summa eget kapital och skulder		80 824 206	81 746 707

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 246 344	1 233 996
Hyror, lokaler	9 600	7 800
Hyror, p-platser	48 000	45 508
Bränsleavgifter, bostäder	80 232	80 220
Vattenavgifter	81 348	81 298
Summa nettoomsättning	1 465 524	1 448 822

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-12 915	0
Reparationer	-27 965	-43 070
Försäkringspremier	-43 324	-40 867
Kabel- och digital-TV	-8 105	-4 152
Serviceavtal	-3 750	0
Obligatoriska besiktningar	-4 726	-6 234
Snö- och halkbekämpning	-71 256	-26 925
Drift och förbrukning, övrigt	0	-11 072
Förbrukningsinventarier	-19 111	-5 359
Vatten	-311 550	-148 745
Fastighetsel	-135 314	-103 768
Sophantering och återvinning	-68 706	-66 136
Förvaltningsarvode drift	-73 114	-85 024
Summa driftskostnader	-779 837	-541 353

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-205 269	-100 853
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 141	-1 959
Kreditupplysningar	-190	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 589	-6 310
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-400
Konsultarvoden	-18 713	0
Bankkostnader	-4 875	-2 608
Övriga externa kostnader	0	-8 232
Summa övriga externa kostnader	-253 525	-138 112

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	0
Övriga ränteintäkter	5	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	0

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 890 000	83 840 000
Mark	11 950 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 840 000	83 840 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 875 600	-2 156 700
	-2 875 600	-2 156 700

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-718 900	-718 900
	-718 900	-718 900

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 594 500	-2 875 600
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	80 964 400	80 964 400
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	68 295 500	80 964 400
Mark	11 950 000	

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	45 878 000	32 867 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 484 000</i>	<i>25 473 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 394 000</i>	<i>7 394 000</i>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 150	17 555
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 483	29 821
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 013	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 428	60 428
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 074	107 804

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	437 846	662 126
Summa kassa och bank	437 846	662 126

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	26 906 053	27 115 305
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-52 314	-9 177 949
Nästa års villkorsändring av skulder till kreditinstitut	-17 937 375	
Långfristig skuld vid årets slut	8 916 364	17 937 356

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	3,52%	2023-06-15	0,00	9 021 008,00	52 311,00	8 968 697,00
SPARBANKEN	1,93%	2023-03-30	0,00	9 020 992,00	52 314,00	8 968 678,00
SPARBANKEN	1,28%	2024-03-30	0,00	9 020 992,00	52 314,00	8 968 678,00
Summa			0,00	27 062 992,00	156 939,00	26 906 053,00

*Senast kända räntesatser

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 956	14 956
Upplupna räntekostnader	4 540	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 556	0
Upplupna elkostnader	25 791	17 644
Upplupna vattenavgifter	18 930	14 124
Upplupna kostnader för renhållning	5 059	5 583
Upplupna kostnader för administration	3 134	0
Upplupna revisionsarvoden	0	20 000
Upplupna styrelsearvoden	47 600	47 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	988	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 156	121 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 709	241 683

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 900 000	26 300 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Michaela Bard

Malin Knutsson

Elin Finlöf

Fredrik Gieth

Min revisionsberättelse har lämnats

Malin Johannesson
Revisor
BoRevision AB

Brf Sjöhästen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sjöhästen i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

Verification

Transaction 09222115557494386012

Document

Årsredovisning 2022

Main document

17 pages

Initiated on 2023-06-08 15:55:17 CEST (+0200) by

Stefanie Johansson (SJ)

Finalised on 2023-06-13 09:28:02 CEST (+0200)

Initiator

Stefanie Johansson (SJ)

Riksbyggen

stefanie.johansson@riksbyggen.se

Signing parties

Michaela Bard (MB)

kelabard@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Michaela Lillsnorpan Bard"

Signed 2023-06-09 09:41:38 CEST (+0200)

Elin Finlöf (EF)

elinfinlof@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "ELIN FINLÖF"

Signed 2023-06-09 14:45:31 CEST (+0200)

Fredrik Gieth (FG)

fredricgieth@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK GIETH"

Signed 2023-06-08 16:05:01 CEST (+0200)

Malin Knutsson (MK)

gbgmalin@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MALIN KNUTSSON"

Signed 2023-06-09 10:28:03 CEST (+0200)

Malin Johannesson (MJ)

malin.johannesson@borevision.se



Verification

Transaction 09222115557494386012



The name returned by Swedish BankID was "MALIN JOHANNESSON"

Signed 2023-06-13 09:28:02 CEST (+0200)

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

