

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tre Små Sillar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 - 31 augusti 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lysekil.

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

Styrelsen

Bertil Andersson	Ordförande
Ylva Notini Wallén	Sekreterare
Frank Johansson	Ledamot
Roger Olsson	Ledamot
Alicia Wennerberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Palmén	Ordinarie Extern	Decide revision
--------------	------------------	-----------------

Valberedning

Tanja Börjesson	
Elisabeth Sandberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-01-27.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-01. Extra stämma m.a.a förslag till nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamlestan 24:1	2018	Lysekil
Gamlestan 1:6	2018	Lysekil

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme respektive direktverkande el i 4A-E.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 2 flerbostadshus.

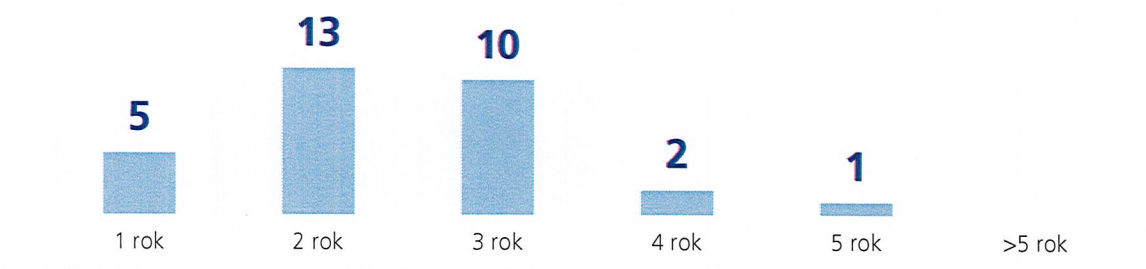
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 264 m², varav 2 204 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	För samtliga medlemmar
Cykelförråd	För samtliga medlemmar
Hobbyrum	För samtliga medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2032.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning tak	2022	Gäller etapp 1 (mot G Strandgatan)
Uppdatering tvättstuga	2022	
Fönsterbyten	2022	Gäller gränd o Del av G Strandgatan, gula och röda husdelen
Filmning/spolning avlopp	2022	
Utökning cykelförråd	2022	
Fönsterbyte	2021	Gäller i fasad i 4:an mot N Hamngatan
Takbyte	2020 - 2021	Gäller N Hamngatan 4
Dränering av innergård, plattläggning samt asfaltering	2019 - 2020	
Renovering av källare	2019 - 2021	
Uppgraderat elinstallationer källare	2019 - 2020	
Ny fasadbelysning	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av fönster i samband med takomläggning	2021-2023	Etapp 1 och 2
Utbyte värmeanläggning till fjärrvärme i 4:an	2023	
Omläggning av tak	2023	Etapp 2
Utbyte resterande fönster och altandörrar 2A o 2B	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Förlängningar av parkeringsavtal för 2023 är klara.

Styrelsen har beslutat att de hyreslägenheter som sägs upp av lägenhetsinnehavaren skall gå ut på marknaden för omvandling till bostadsrättslägenheter.

Föreningens ekonomi

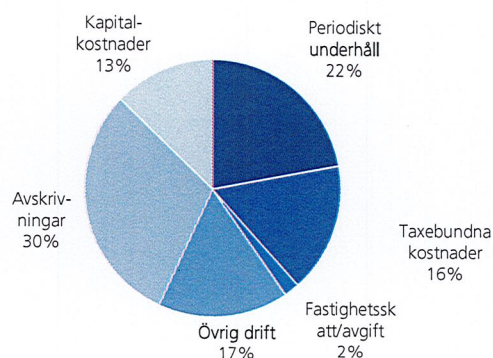
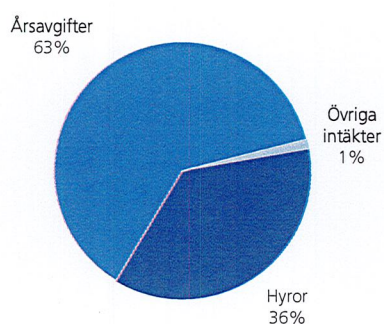
I samverkan med SBC har styrelsen upprättat budget som fastställdes 2023-11-23.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 14 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 102 330	1 225 047
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 614 196	1 602 838
Finansiella intäkter	454	43
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 156
Medlemsinsatser	2 300 000	5 674 045
Ökning av kortfristiga skulder	427 530	0
	4 342 180	7 287 082
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 511 545	1 360 410
Finansiella kostnader	336 765	324 405
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 326 119	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 092 131	0
Minskning av långfristiga skulder	1 826 300	268 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	456 184
	7 092 860	2 409 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 351 651	6 102 330
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 750 679	4 877 283

*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 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Diverse underhållsarbeten utförs kontinuerligt i samband med att de uppkommer. Under året har vi haft en vattenläcka som påverkat ett par lägenheter och då åtgärdats. Vi har bytt matta i en hyreslägenhet i N Hamngatan 4. Det har även varit en del mindre underhåll gällande kranar, packningar etc.

I källaren har ett arbete att utöka cykelförrådet påbörjats med bl a rivning av vägg och installation av avfuktare.

Det stora arbetet under året har varit utbyte av taket i den delen av huset som vätter mot Gamla Strandgatan och "Cornérs gränd" (etapp 1). I samband med detta har offert på fönsterbyten i den gula och röda huskroppen efterfrågats och arbetet genomförts. Även detta i den delen som vätter mot Gamla Strandgatan och gränden.

Offerter för takrenovering (etapp 2) genomförd. Planerad start 2023.

Årlig kontroll av hiss i 2B genomförd.

Kompletterande arbete på innergården till följd av fuktinträngning i bl a cykelförråd

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	457	422	384	309
Hyrer/m ² hyresrättsyta	9 056	10 807	14 469	15 850
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 006	7 835	7 957	8 079
Elkostnad/m ² totalyta	24	32	26	34
Värmekostnad/m ² totalyta	95	92	101	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	52	50	59
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	147	156	248
Soliditet (%)	62	59	52	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 029	-878	-1 036	-1 333
Nettoomsättning (tkr)	1 600	1 601	1 737	1 646

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 204 m² bostäder.

Fördelningen av fastighetens ytor har förändrats detta år och försvårar därmed jämförelsen av vissa nyckeltal mot tidigare år.

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	27 759 000	910 000	0	26 849 000
Upplåtelseavgifter	2 768 241	1 390 000	0	1 378 241
Fond för yttre underhåll	3 320 592	227 000	-110 400	3 203 992
S:a bundet eget kapital	33 847 833	2 527 000	-110 400	31 431 233
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 463 446	-227 000	-767 291	-5 469 156
Årets resultat	-1 028 531	-1 028 531	877 691	-877 691
S:a ansamlad förlust	-7 491 977	-1 255 531	110 400	-6 346 846
S:a eget kapital	26 355 856	1 271 469	0	25 084 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 028 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 236 446
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 000
summa balanserat resultat	-7 491 977

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

580 689
-6 911 288

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2021-2022	2020-2021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 600 338	1 601 387
		13 858	1 451
Summa rörelseintäkter		1 614 196	1 602 838

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 236 861	-1 064 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 282	-237 370
Personalkostnader	Not 6	-57 402	-58 192
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-794 871	-795 757
Summa rörelsekostnader		-2 306 415	-2 156 167

RÖRELSERESULTAT

-692 219 **-553 329**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		454	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 765	-324 405
Summa finansiella poster		-336 311	-324 362

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 028 531 **-877 691**

ÅRETS RESULTAT

-1 028 531 **-877 691**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-08-31	2021-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	35 747 115	36 541 986
Pågående byggnation	Not 9	1 326 119	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 073 234	36 541 986
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 073 234	36 541 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 241	44 185
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 782 750	4 003 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	48 607	43 711
Summa kortfristiga fordringar		4 848 598	4 091 861
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		687 254	2 102 539
Summa kassa och bank		687 254	2 102 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 535 852	6 194 400
SUMMA TILLGÅNGAR		42 609 086	42 736 386

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 527 241	28 227 241
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 320 592	3 203 992
Summa bundet eget kapital		33 847 833	31 431 233
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 463 446	-5 469 156
Årets resultat		-1 028 531	-877 691
Summa ansamlad förlust		-7 491 977	-6 346 846
SUMMA EGET KAPITAL		26 355 856	25 084 387
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 850 000	5 760 000
Summa långfristiga skulder		2 850 000	5 760 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 591 400	11 507 700
Leverantörsskulder		509 754	96 090
Skatteskulder		98 508	95 488
Övriga skulder		3 877	7 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	199 691	184 943
Summa kortfristiga skulder		13 403 230	11 891 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 609 086	42 736 386

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Stomme och grund	50 år	50 år
Stomkomplett. för.	20 år	20 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	20 år	20 år
Hissar	10 år	10 år
Luftbehandlingssyst.	10 år	10 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Fasader/balkonger	10 år	10 år
Yttertak	60 år	60 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Fönster, dörrar, port	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	1 007 518	929 479
Hyror bostäder	485 224	591 378
Hyror lokaler momspliktiga	58 112	57 048
Hyror parkering	41 819	23 458
Hyror förråd	2 400	0
Elintäkter	1 869	0
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	15	25
	1 600 338	1 601 387

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Återbäring försäkringsbolag	4 518	3 976
	Övriga intäkter	9 340	-2 525
		13 858	1 451
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 636
	Fastighetsskötsel beställning	24 021	22 057
	Hissbesiktning	2 147	2 054
	Gemensamma utrymmen	0	356
	Garage/parkering	24 171	0
	Gård	879	628
	Serviceavtal	2 164	4 183
	Förbrukningsmateriel	3 043	24 802
	Brandskydd	2 495	5 747
		58 920	61 463
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 956	87 162
	Lokaler	0	5 406
	Tvättstuga	0	7 663
	Lås	241	5 071
	VVS	2 590	18 783
	Ventilation	0	19 807
	Elinstallationer	1 387	66 195
	Hiss	5 819	2 591
	Tak	0	13 379
	Balkonger/altaner	0	9 696
	Skador/klotter/skadegörelse	0	159
	Vattenskada	0	54 681
		17 992	290 592
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	32 495
	VVS	36 199	0
	Fönster	544 490	0
	Mark/gård/utemiljö	0	78 001
		580 689	110 496
	Taxebundna kostnader		
	El	52 149	71 387
	Värme	209 706	203 243
	Vatten	111 418	115 283
	Sophämtning/renhållning	55 657	53 281
	Grovsopor	0	3 994
		428 930	447 186
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 612	48 164
	Markhyra/vägavgift/avgäld	19 000	19 000
	Kabel-TV	31 419	28 260
		100 031	95 424
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 299	59 686
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 236 861	1 064 848

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	935	610
	Inkassering avgift/hyra	1 416	3 668
	Hyresförluster	12 637	0
	Övriga förluster	4 111	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 014	15 045
	Föreningskostnader	23 096	300
	Styrelseomkostnader	0	1 274
	Fritids- och trivselkostnader	2 622	804
	Förvaltningsarvode	52 350	51 451
	Administration	98 510	9 621
	Korttidsinventarier	0	22 467
	Konsultarvode	6 592	132 130
		217 282	237 370

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	46 800
	Sociala kostnader	9 802	11 392
		57 402	58 192

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Stomme och grund K3	470 149	470 149
	Yttertak K3	10 412	11 299
	Fasader/balkonger K3	35 736	35 736
	Stomkomplettering förening K3	86 482	86 482
	Stamledning VA K3	28 589	28 589
	Värmesystem K3	37 166	37 166
	Luftbehandlingssystem K3	38 119	38 119
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	45 742	45 742
	Hissar K3	8 168	8 168
	Sekundärbyggnader K3	5 718	5 718
	Utemiljö allmänt K3	28 589	28 589
		794 871	795 757

Not 8	BYGGNADER	2022-08-31	2021-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 018 972	39 018 972
	Nyanskaffningar	-1	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 018 972	39 018 972
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 476 986	-1 681 229
	Årets avskrivningar enligt plan	-794 871	-795 757
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 271 857	-2 476 986
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 747 115	36 541 986
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 529 669	9 529 669
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 392 000	18 392 000
	Taxeringsvärde mark	6 121 000	6 121 000
		24 513 000	24 513 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 215 000	24 215 000
	Lokaler	298 000	298 000
		24 513 000	24 513 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-08-31	2021-08-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 326 119	0
		1 326 119	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
	Skattekonto	48 353	63
	Klientmedel hos SBC	1 614 397	3 999 791
	Fordringar	2 070 000	4 111
	Räntekonto hos SBC	1 050 000	0
		4 782 750	4 003 965
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
	Försäkring	38 483	36 785
	Kabel-TV	2 640	2 582
	Förvaltningsarvode	4 500	4 344
	Garage	2 984	0
		48 607	43 711

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022	2020-2021
	Vid årets början	3 203 992	3 242 689
	Reservering enligt stadgar	227 000	226 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 400	-264 997
	Vid årets slut	3 320 592	3 203 992

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-08-31	2022-08-31	2021-08-31	ändringsdag
	Swedbank 3,000 %	6 801 400	8 537 700	Rörligt
	Swedbank 2,690 %	2 880 000	2 910 000	2023-06-21
	Swedbank 2,150 %	2 880 000	2 910 000	Rörligt
	Swedbank 2,490 %	2 880 000	2 910 000	2025-06-18
	Summa skulder till kreditinstitut	15 441 400	17 267 700	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 591 400	-11 507 700	
		2 850 000	5 760 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 397 400 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
	Fastighetsinteckningar	23 829 000	23 829 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
	El	3 920	4 352
	Värme	3 925	5 942
	Vatten	9 275	9 554
	Sophämtning	1 694	1 595
	Ränta	57 150	43 223
	Avgifter och hyror	123 727	108 230
	VVS	0	12 047
		199 691	184 943

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nästa års stora underhållsarbete är takbytet (etapp 2) på resterande del av huvudfastigheten. Gäller de delar som vätter mot Konservgränd och N Hamngatan.

Efter verksamhetsåret har budgetarbetet genomförts. Uppföljningen av budgeten visar på underskott och i anledning av detta har styrelsen genomfört en fördjupning av budgetarbetet tillsammans med SBC. Allt pekar på att föreningen måste anpassa sina intäkter till nuvarande kostnadsläge vilket innebär avgifts- och hyreshöjningar inför 2023. Styrelsen har fattat beslut om avgiftshöjning med 14% från 2023-01-01 samt tagit initiativ för hyresförhandling snarast möjligt.

Under sommar och höst 2022 har styrelsen arbetat med förändring av våra stadgar och har nu framme ett förslag till förändrade stadgar. Dessa kommer att behandlas vid extra föreningsstämma 2022-12-01.

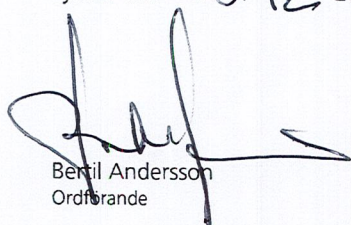
Byggnaden med adress Norra Hamngatan 4 har direktverkande el. I anledning av höjda elkostnader för ägare och hyresgäster i denna huskropp har styrelsen påbörjat ett arbete som förhoppningsvis ska leda till att denna huskropp ansluts till övriga fastighetens fjärrvärme. Beslut har fattats vid styrelsemötet 2022-11-23.

Styrelsen har även under hösten beslutat om att uppsägning av parkeringsplatser ska följa övrig uppsägningstid på 3 månader. Beslutet gäller fr om 2022-11-01.

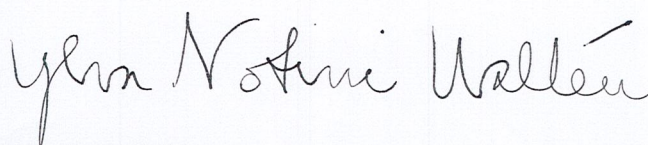
Besiktning av balkong i söderläge vid lägenhet nr 20 har visat på brister som medfört beslut om byte av balkong under höst 2022.

Styrelsens underskrifter

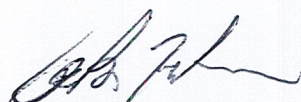
Lysekil den 28/12 2022



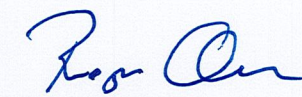
Bertil Andersson
Ordförande



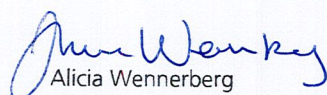
Ylva Notini Wallén
Sekreterare



Frank Johansson
Ledamot



Roger Olsson
Ledamot



Alicia Wennerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 1 2023



Linda Palmén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tre Små Sillar

Org.nr 769636-2008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tre Små Sillar för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tre Små Sillar för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner 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 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.

Trollhättan den 25 januari 2023



Linda Palmén
Auktoriserad revisor