

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Sjöhästen  
Org nr: 769632-2416



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöhästen får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 något lägre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 2%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 112% till 36%

I resultatet ingår avskrivningar med 719 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -255 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 försäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea	2 565 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 622 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	45 878 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 878 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	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 60 tkr och planerat underhåll för 57 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 524 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	56 543

Med hänsyn till föreningens ekonomi kommer det planerade underhållet behöva skjutas upp i två år.

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

**Styrelse****Ordinarie ledamöter**

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Gieth	Ordförande	2024
Michaela Bard	Ledamot	2024
Maja Swegmark	Ledamot	2024
Mofid Zaia	Ledamot	2024
Johan Forsell	Ledamot	2024

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevison Malin Johannesson	Revisor	2024
BoRevison Laila Pedersen	Revisorssuppleant	2024

**Valberedning**

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andrea Sandberg	2024

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades vid två tillfällen, 2023-07-01 då den höjdes med 12 % och en höjning 2023-08-01 med 20 %. Avgifterna för vatten och uppvärmning höjdes med 80 % respektive 60 % 2023-08-01 samt att vatten höjdes ytterligare med 35 % 2024-01-01, då de inte höjts på flera år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 40,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 651	1 466	1 449	1 453	1 502
Resultat efter finansiella poster*	-971	-780	-322	-371	-534
Soliditet %*	66	66	66	66	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	93	94	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	607	475	471	471	467
Energikostnad kr/kvm*	123	170	96	105	-
Sparande kr/kvm*	-75	-18	151	130	-
Skuldsättning kr/kvm*	10 195	10 262	10 341	10 421	10 501
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 195	10 262	10 341	10 421	-
Räntekänslighet %*	16,8	19,1	19,4	19,6	-

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2023. Styrelsen har under året höjt årsavgiften samt höjd debiteringen för vatten och bränsle för att möta föreningens ökade kostnader.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 990 000	1 238 085	-2 890 832	-779 954
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut 2022 & 2023		130 000	-130 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-779 954	779 954
Reservering underhållsfond		524 000	-524 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 543	56 543	
Årets resultat				-973 759
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 990 000</b>	<b>1 835 542</b>	<b>-4 268 243</b>	<b>-973 759</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 670 786
Årets resultat	-973 759
Extra fondreservering enl. stämmobeslut 2022 & 2023	-130 000
Årets fondreservering enligt stadgarna	-524 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 543
<b>Summa</b>	<b>-5 242 002</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

#### Att balansera i ny räkning i kr

**-5 242 002**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	1 651 054	1 465 524	
Övriga rörelseintäkter		17 986	11 050	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 669 040</b>	<b>1 476 574</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3	-696 705	-779 837	
Övriga externa kostnader	Not 4	-288 631	-253 525	
Personalkostnader		-69 915	-62 585	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-718 900	-718 900	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 774 152</b>	<b>-1 814 847</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-105 112</b>	<b>-338 273</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	103	28	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 750	-441 709	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-868 647</b>	<b>-441 680</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-973 759</b>	<b>-779 954</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-973 759</b>	<b>-779 954</b>	



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	79 526 600	80 245 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 526 600</b>	<b>80 245 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 526 600</b>	<b>80 245 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		790	-2 685
Övriga fordringar		5 573	5 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	19 504	138 074
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 867</b>	<b>140 860</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 8	194 984	437 846
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>194 984</b>	<b>437 846</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>220 850</b>	<b>578 706</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>79 747 450</b>	<b>80 824 206</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 990 000	55 990 000
Fond för yttre underhåll		1 835 542	1 238 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 825 542</b>	<b>57 228 085</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 268 243	-2 890 832
Årets resultat		-973 759	-779 954
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 242 002</b>	<b>-3 670 786</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 583 540</b>	<b>53 557 300</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	17 693 250	8 916 364
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 693 250</b>	<b>8 916 364</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	9 038 426	17 989 689
Leverantörsskulder		51 723	36 884
Övriga skulder		0	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	380 510	323 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 470 660</b>	<b>18 350 542</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>79 747 450</b>	<b>80 824 206</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-105 112	-338 273
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	718 900	718 900
Erhållen ränta	103	28
Erlagt ränta	-868 750	-441 709
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-254 859</b>	<b>-61 054</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	114 993	-20 678
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	71 380	66 704
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-68 486</b>	<b>-15 028</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-174 377	-209 252
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-174 377</b>	<b>-209 252</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-242 863</b>	<b>-224 280</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>437 846</b>	<b>662 126</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>194 984</b>	<b>437 846</b>

---

# 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 aviseras 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 451 684	1 246 344
Hyror, bostäder	11 434	0
Hyror, lokaler	9 600	9 600
Hyror, p-platser	48 000	48 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	76 218	80 232
Vattenavgifter	62 618	81 348
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 651 054</b>	<b>1 465 524</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-56 543	-12 915
Reparationer	-60 079	-27 965
Försäkringspremier	-43 830	-43 324
Kabel- och digital-TV	-12 155	-8 105
Serviceavtal	-3 750	-3 750
Obligatoriska besiktningar	-43 800	-4 726
Bevakningskostnader	-1 050	0
Snö- och halkbekämpning	-57 703	-71 256
Förbrukningsinventarier	-2 015	-19 111
Vatten	-200 229	-311 550
Fastighetsel	-114 701	-135 314
Uppvärmning	-8 215	0
Sophantering och återvinning	-91 530	-68 706
Förvaltningsarvode drift	-1 106	-73 114
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-696 705</b>	<b>-779 837</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-241 048	-205 269
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-13 283	-1 141
Kreditupplysningar	-87	-190
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 620	-4 589
Konsultarvoden	0	-18 713
Bankkostnader	-3 602	-4 875
Övriga externa kostnader	-4 291	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-285 681</b>	<b>-253 525</b>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	23
Övriga ränteintäkter	103	5
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>103</b>	<b>28</b>

**Not 6 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	71 890 000	71 890 000
Mark	11 950 000	11 950 000
	<b>83 840 000</b>	<b>83 840 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>83 840 000</b>	<b>83 840 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 594 500	-2 875 600
	<b>-3 594 500</b>	<b>-2 875 600</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-718 900	-718 900
	<b>-718 900</b>	<b>-718 900</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 313 400</b>	<b>-3 594 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>79 526 600</b>	<b>80 964 400</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 878 000</b>	<b>45 878 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>38 484 000</i>	<i>38 484 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 394 000</i>	<i>7 394 000</i>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 504	18 150
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	58 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 013
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	60 428
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>19 504</b>	<b>138 074</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	194 984	437 846
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>194 984</b>	<b>437 846</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	26 731 676	26 906 053
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 038 426	-17 989 689
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 693 250</b>	<b>8 916 364</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN		2023-03-30	8 968 678,00	-8 951 240,00	17 438,00	0,00
SPARBANKEN	1,28%	2024-01-17	0,00	34 876,00	34 876,00	0,00
SPARBANKEN	1,28%	2024-03-15	8 968 697,00	-8 916 386,00	52 311,00	0,00
SPARBANKEN	1,28%	2024-03-30	8 968 678,00	0,00	69 752,00	8 898 926,00
SPARBANKEN	4,15%	2025-11-25	0,00	8 916 364,00	0,00	8 916 364,00
SPARBANKEN	4,15%	2025-11-25	0,00	8 916 386,00	0,00	8 916 386,00
<b>Summa</b>			<b>26 906 053,00</b>	<b>0,00</b>	<b>174 377,00</b>	<b>26 731 676,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	16 496	14 956
Upplupna räntekostnader	47 281	4 540
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	59 556
Upplupna elkostnader	16 249	25 791
Upplupna vattenavgifter	13 387	18 930
Upplupna värmekostnader	8 215	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 089	5 059
Upplupna kostnader för administration	0	3 134
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	52 500	47 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 950	988
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 813	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 531	123 156
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>380 510</b>	<b>323 709</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 900 000	27 900 000

**Not 12 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

---

Fredrik Gieth

---

Mofid Zaia

---

Johan Forsell

---

Maja Swegmark

---

Michaela Bard

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

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](http://www.riksbyggen.se)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöhästen, org.nr. 769632-2416

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöhästen för räkenskapsåret 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.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Sjöhästen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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, viktiga 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor