

# ÅRSREDOVISNING 2020

# Brf Sylvester 10

Org.nr: 769603-6826

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

DW  
DA  
M. v

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sylvester 10, organisationsnummer 769603-6826, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sylvester 10 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1998-12-14  
Ekonomisk plan registrerades år 1999-11-02  
Föreningens stadgar registrerades år 2019-03-04

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 4:19 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 1999. Byggnadens totalyta är 2 322 kvm fördelade på 29 bostäder om 2 273 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Nybyggnadsår: 1929  
Värdeår: 1950

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa Försäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	2	77
2 rok	16	959
3 rok	11	1 190
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>2 226</b>

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	28 160 583 kr
Anskaffningsvärde mark	6 341 777 kr
Taxeringsvärde byggnad	25 506 000 kr
Taxeringsvärde mark	46 224 000 kr
Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:	
Bostäder	71 000 000 kr
Lokaler	730 000 kr

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Swirly Pop AB	40	2021-06-30

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### Styrelse

Ordförande	Jonas Hermansson
Ledamot	Rikard Lilliebjelke
Ledamot	Lars Persson
Ledamot	David Wiberg
Ledamot	Tobias Börjesson
Ledamot	Wilhelm Råberg - Avgått 15 sep 2020 pga. flytt
Suppleant	Krister Malander

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

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Maj-Lis Sjöbeck, sammankallande, och Anna Malander

Revisor

Extern Mikael Thorell  
Revisionsaktiebolaget Trirev

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-04-15  
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av plåttak	2001	
Renovering av balkonger mot gatan	2001	
Underhåll av rörstammar	2004	
Installation av nytt system portlås	2004	
Reparation av fogar i fasad	2005	
Omläggning av tegeltak	2005	
Byte rör i undercentral värmesystem	2006	
Uppgradering av fastighetsnät	2006	
Underhåll och förbättring av värme-och ventilationssystemet	2007	
Renovering och uthyrning av lokal	2007	
Ommålning och renovering av balkongdörrar mot gården	2008	
Bullerdämpande åtgärder i tvättstuga	2008	
Förbättring av brandsäkerheten	2008	
Byte av en takfläkt	2009	
Byte av styrskeppindel i hiss	2009	
Byte av två takfläktar	2010	
Ny takfläktsstyrning	2010	
Förbättrad belysning på vinden	2010	
ordningställande av ett gym på vinden	2010	
Ny massabeläggning på fem balkonger	2011	
Nytt sophus har uppförts på övre gården	2012	
Nytt cykeltak och nytt staket/grind mot storgården har uppförts på övre gården	2012	
Nytt expansionskärl i pannrummet	2012	
Två takfläktar har bytts ut	2012	
Högtrycksspolning av avloppen	2012	
Byte av draglinor till hiss	2013	
Omfogning av fasaden mot Sylvestergatan/Ålandsgatan	2013	
Nya gesimsrännor mot Sylvesterg/Ålandsg	2013	
Ny plåt (o förlängning av) under tegeltaket	2013	
Underhåll av plåttak	2014	
Arbete med grunden under en lägenhet	2014	
Byte av takfläkt	2014	
Sanering av fuktskador i lägenheter	2014	
Renovering av balkonger mot Sylvesterg	2015	
Omläggning av plåttak	2015	
Bullerdämpnade åtgärder i tvättstugan	2015	
Reparation av gårdsfasad och balkonger	2015	
Ombyggnad av hiss och styrsystem	2016	
Renovering av entréport	2016	
Putsning samt tilläggsisolering av brandväggsfasad	2017	
Råttisanering i källaren	2019	
Balkongdörrar/Fönsterbyte	2020	
Relining av avloppsstammar i lägenheter och bottenplatta	2020	
Uppförande av ny granitsockel	2020	

*DW*  
*MA*  
*PC*  
*u*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutförande av byte av fönster och balkongdörrar samt relining i lägenheter och i bottenplatta.

### Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Tillkommande medlemmar under året	7
Avgående medlemmar under året	4
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Under året har 3 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

År 2011 genomfördes en sänkning av årsavgifterna. Det finns inga inplanerade förändringar av årsavgifterna.

### Skatter

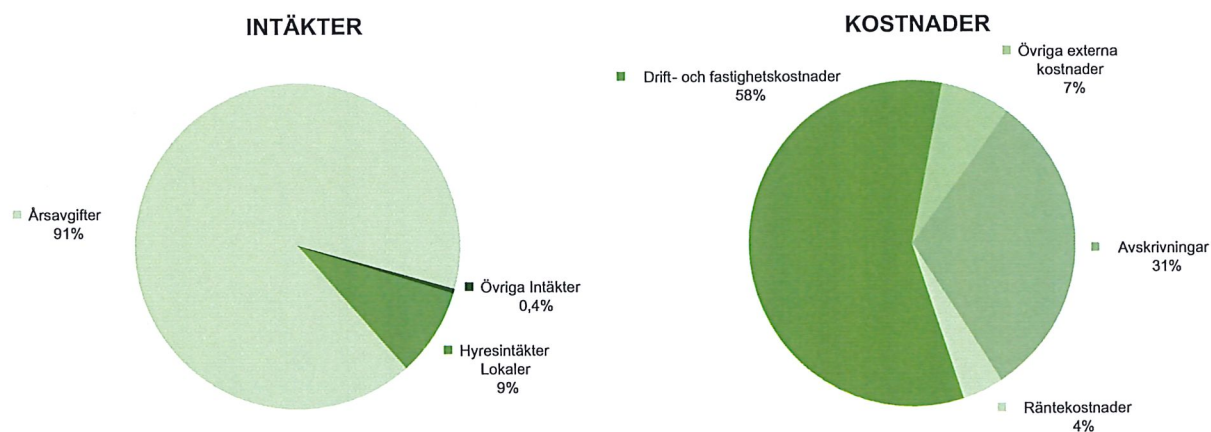
Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället fastighetsavgift om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Under året har styrelsen bestått av ordförande Jonas, Lars, David, Tobias, Wilhelm, Rikard samt Suppleant Krister. Wilhelm valde under året att flytta till nytt boende och sälja sin lägenhet. Således så avgick han som kassör i föreningen och David tog vid som ny kassör.

Ekonomi i föreningen är god. Lånen har omförhandlats med tillfredställande resultat. Underhållsarbeten som gjorts under 2020 har finansierats med eget kapital. Driftskostnader för året är i linje med årets budget.

Under året har styrelsen träffats 11 gånger samt att föreningen har haft ett ordinarie årsmöte som hölls utomhus pga Covid. Styrelsen höll också det sista mötet digitalt för att reducera risken för smitta. Under året har avtal med ny hyresgäst till lokalen upprättats. I slutet av året krossades tyvärr lokalens fönster av vandaler.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 101	1 118	1 190	1 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	-326	-201	19	200
Soliditet <sup>1</sup> , %	70	72	71	70
<b>Föreningen, kr</b>				
Elkostnader/kvm totalyta	14	16	17	14
Vattenkostnader/kvm totalyta	27	26	27	26
Värmekostnader/kvm totalyta	90	101	107	104
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	127	95	77	77
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	451	446	451	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 774	3 774	3 859	3 859

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 993 288	10 797		19 004 085
Upplåtelseavgifter	4 275 194			4 275 194
Fond yttre underhåll	957 759	287 906		1 245 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 226 241</b>	<b>298 703</b>	<b>0</b>	<b>24 524 944</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	227 403	-3 837 205	-201 343	-3 811 145
Årets resultat	-201 343	-325 923	201 343	-325 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>26 060</b>	<b>-4 163 128</b>	<b>0</b>	<b>-4 137 068</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 252 301</b>	<b>-3 864 425</b>	<b>0</b>	<b>20 387 876</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			957 759	742 569
Årets avsättning enligt stadgar			<u>287 906</u>	<u>215 190</u>
<b>Vid årets slut</b>			<b>1 245 665</b>	<b>957 759</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	26 060
Årets resultat före förändring av yttre fond	-325 923
Årets avsättning till yttre fond	-287 906
Omklassificeringar	-3 549 299
<b>Totalt</b>	<b>-4 137 068</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	-4 137 068
Balanseras i ny räkning	<u>-4 137 068</u>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 101 168	1 118 410
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 101 168</b>	<b>1 118 410</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-830 853	-758 823
Övriga externa kostnader	4	-100 159	-215 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-441 642	-305 812
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 372 654</b>	<b>-1 280 141</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-271 486</b>	<b>-161 731</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 238	2 852
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 277	4 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 705	-45 842
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-54 190</b>	<b>-38 985</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-325 676</b>	<b>-200 716</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-325 676</b>	<b>-200 716</b>
<b>SKATTER</b>			
Skatt på årets resultat		-247	-627
<b>Summa Skatter</b>		<b>-247</b>	<b>-627</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-325 923</b>	<b>-201 343</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	27 823 496	28 025 032
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	1 107
Pågående nyanläggningar	8	0	1 297 336
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 823 496</b>	<b>29 323 475</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 823 496</b>	<b>29 323 475</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 448
Övriga fordringar		25	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 740	77 283
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 765</b>	<b>82 731</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		57 249	57 249
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>57 249</b>	<b>57 249</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	1 153 832	4 036 877
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 153 832</b>	<b>4 036 877</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 241 846</b>	<b>4 176 857</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 065 342</b>	<b>33 500 332</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the text "T.D. RC W".

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 279 279	23 268 482
Fond för yttre underhåll		1 245 665	957 759
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 524 944</b>	<b>24 226 241</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 811 145	227 403
Årets resultat		-325 923	-201 343
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 137 068</b>	<b>26 060</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 387 876</b>	<b>24 252 301</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	8 400 000	8 400 000
Leverantörsskulder		65 463	641 924
Skatteskulder		49 006	47 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	162 997	158 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 677 466</b>	<b>9 248 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 065 342</b>	<b>33 500 332</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-271 486	-161 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	441 642	305 812
<b>Summa</b>	<b>170 156</b>	<b>144 081</b>
Övriga finansiella poster	1 238	2 852
Erhållen ränta	3 277	4 005
Erlagd ränta	-58 704	-45 841
Betald skatt	-247	-627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>115 719</b>	<b>104 469</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	51 966	-3 651
Förändring av rörelseskulder	-570 565	274 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-402 880</b>	<b>374 830</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Pågående nybyggnad	-2 480 165	-872 307
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 480 165</b>	<b>-872 307</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Såld lägenhet		2 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>2 800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 883 045</b>	<b>2 302 523</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 036 877</b>	<b>1 734 354</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 153 832</b>	<b>4 036 877</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Följande procentsatser för avskrivning tillämpas:	Procent
Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Tegeltak	4 %
Värme/ventilation	6,26 %
Tvättstuga	6,25 %
Värmekabel BV	10 %
Expansionskärl	5 %
Gårdshus	5 %
Takskydd	10 %
Cykelskydd	10 %
Tegelfasad/gesmistänna	1,25 %
Balkoner mot gatan	2,5 %
Plåttak	2 %
Asfaltering gård	5 %
Entréportar	10 %
Fasad - Fönsterlös gavel	1,37 %
Inventarier	5 %
Bransläckare	10 %
Tvättmaskin	14,29 %
Utemöbler	10 %
Grill	10 %
Skrivare SAM	33,33 %
Högtryckstvätt	33,33 %

---

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 003 872	992 611
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	0	28 500
Lokaler	97 296	97 299
	<b>97 296</b>	<b>125 799</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 101 168</b>	<b>1 118 410</b>
<b>Not 3. Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	2 291	19 738
Fastighetsstäd	30 618	31 368
Serviceavtal	18 375	12 823
Övrig fastighetsskötsel	18 453	25 178
	<b>69 737</b>	<b>89 107</b>
<b>Reparation</b>		
Byggnad	0	2 469
Tak	8 086	0
Fasad	209 862	30 908
Fönster	0	11 450
Hiss	9 647	26 363
Tvättstuga	12 465	47 520
Bostäder	658	6 189
Installationer	0	5 435
Ventilation	40 962	0
Vatten och avlopp	0	15 120
	<b>281 680</b>	<b>145 454</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	31 134	36 083
Uppvärmning	203 355	225 426
Vatten	61 550	58 893
Sophämtning	22 645	23 458
Renhållning/återvinning	30 938	34 056
	<b>349 622</b>	<b>377 916</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	20 357	19 876
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	47 514	42 331
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 741	47 233
Övriga driftskostnader	13 203	36 906
	<b>109 458</b>	<b>126 470</b>
<b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b>	<b>830 853</b>	<b>758 823</b>

<b>Not 4. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	4 850	0
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	53 585	51 975
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	14 899	39 575
Konsultarvode	4 513	17 500
	<b>19 412</b>	<b>57 075</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	18 281	12 000
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Juridiska åtgärder	0	3 105
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	4 031	2 496
Övriga omkostnader	0	88 855
	<b>4 031</b>	<b>91 351</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>100 159</b>	<b>215 506</b>

<b>Not 5. Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader och markanläggningar	440 535	304 703
Inventarier och installationer	1 107	1 109
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>441 642</b>	<b>305 812</b>

<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	30 724 859	30 274 859
Inköp	4 927 868	450 000
Omklassificeringar	-1 150 367	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>34 502 360</b>	<b>30 724 859</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 699 827	-2 395 124
Omklassificeringar	-3 538 546	0
Årets avskrivningar	-440 535	-304 703
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 678 908</b>	<b>-2 699 827</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 823 452</b>	<b>28 025 032</b>

Bokfört värde mark är 6 341 777 kr.

<b>Not 7. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	147 715	147 715
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>147 715</b>	<b>147 715</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 146 608	- 145 499
Årets avskrivningar	- 1 107	- 1 109
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-147 715</b>	<b>-146 608</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 107</b>

<b>Not 8. Pågående nyanläggningar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 297 336	425 029
Inköp	3 630 532	872 307
Omklassificeringar	-4 927 868	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 297 336</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>1 297 336</b>

<b>Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	18 815	18 271
Förutbetalda försäkringspremier	0	47 514
Förutbetalda serviceavtal	6 770	6 409
Förutbetald Kabel-TV	5 155	5 089
<b>Summa</b>	<b>30 740</b>	<b>77 283</b>

<b>Not 10. Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Transaktionskonto	278 219	2 864 541
Placeringskonto	875 614	1 172 336
<b>Summa</b>	<b>1 153 832</b>	<b>4 036 877</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DW" and "P".*

### Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Nordea	2021-05-31	0,360 %	3 000 000	3 000 000
Nordea	2021-11-04	0,347 %	5 400 000	5 400 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 400 000	-8 400 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

Föreningen har ett lån på 3 000 000 kr med en ränta på 0,36 % som förfaller 2021-05-31 samt ett lån på 5 400 000 kr med en ränta på 0,347 % som förfaller 2021-11-04. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför förfalldagarna.

### Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	85 611	91 392
El	4 203	6 002
Värme	26 965	32 361
Vatten	5 000	5 102
Sophämtning	4 614	5 217
Extern revisor	30 281	12 000
Räntekostnader	3 979	6 173
Övriga upplupna kostnader	2 344	0
<b>Summa</b>	<b>162 997</b>	<b>158 247</b>

### Not 13. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 500	10 000 500
<b>Summa:</b>	<b>10 000 500</b>	<b>10 000 500</b>

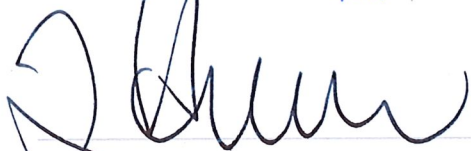
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

## Not 14. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Eventuellt kommer trapphuset att renoveras, detta är under utredning.

Göteborg den 20 / April 2021



Jonas Hermansson  
Ordförande



Rikard Lilliebjelke  
Ledamot



Lars Persson  
Ledamot



David Wiberg  
Ledamot



Tobias Börjesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05.05



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sylvester 10, org.nr 769603-6826

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sylvester 10 för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sylvester 10 för år 2020 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den

5/5 - 2021

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)