



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skriftställaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

#### Styrelsen

Valon Mehmeti	Ordförande
Rebecca Johansson	Ledamot
Taulant Lami	Ledamot
Josefin Elisabet Vilhelmina Persson	Ledamot
Kjell Peter Svensson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Bromér	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

#### Valberedning

Ola Tegnell

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skriftställaren 1	2018	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via värmeväxlare FTX/Fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 20 småhus.

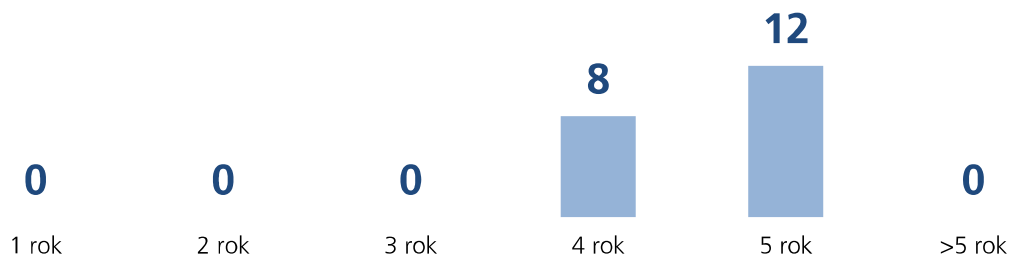
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 296 m<sup>2</sup>, varav 2 296 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Ekonomisk Förvaltning

#### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

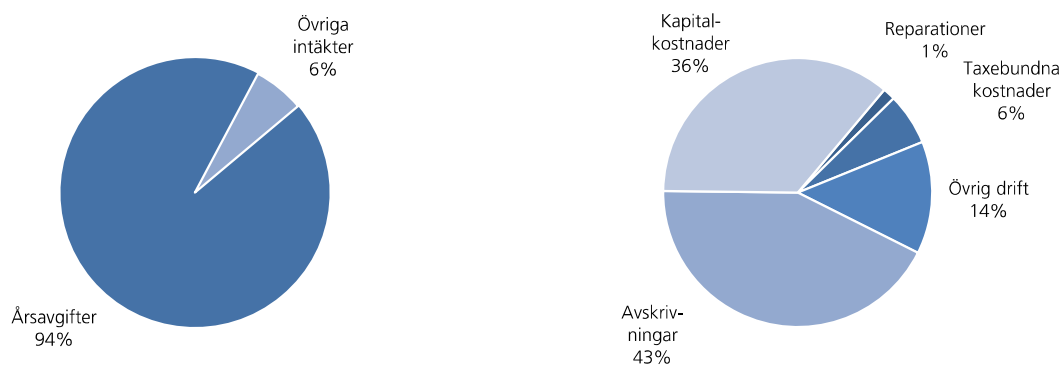
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-31 med 12 %.

Årsavgifterna planeras att höjas under hösten 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 192 962</b>	<b>797 998</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 180 023	1 230 725
Finansiella intäkter	4 314	255
Minskning kortfristiga fordringar	0	36 918
Ökning av kortfristiga skulder	6 927	0
	<b>1 191 263</b>	<b>1 267 897</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	227 858	213 670
Finansiella kostnader	383 265	403 849
Ökning av kortfristiga fordringar	464	0
Minskning av långfristiga skulder	237 500	237 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 914
	<b>849 087</b>	<b>872 933</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 535 137</b>	<b>1 192 962</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>342 175</b>	<b>394 964</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	482	509	491	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 128	12 232	12 335	11 842
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	29	19	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	167	176	169	0
Soliditet (%)	59	58	58	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	116	156	291	0
Nettoomsättning (tkr)	1 179	1 231	1 178	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 296 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	39 200 000	0	0	39 200 000
Fond för yttre underhåll	832 198	397 000	0	435 198
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 032 198</b>	<b>397 000</b>	<b>0</b>	<b>39 635 198</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-318 639	-397 000	156 130	-77 769
Årets resultat	115 883	115 883	-156 130	156 130
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-202 756</b>	<b>-281 117</b>	<b>0</b>	<b>78 361</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 829 442</b>	<b>115 883</b>	<b>0</b>	<b>39 713 559</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 883
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	78 361
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-202 756</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-202 756</b>
----------------------------------	-----------------

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 179 278	1 230 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	745	181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 180 023</b>	<b>1 230 724</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-120 725	-119 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 604	-50 665
Personalkostnader	Not 6	-33 529	-43 626
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-457 330	-457 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-685 188</b>	<b>-670 999</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>494 835</b>	<b>559 724</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 314	255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 265	-403 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-378 952</b>	<b>-403 594</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>115 883</b>	<b>156 130</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>115 883</b>	<b>156 130</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	66 366 121	66 823 451
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>66 366 121</b>	<b>66 823 451</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>66 366 121</b>	<b>66 823 451</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	11 448	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 361 157	1 029 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 372 605</b>	<b>1 029 016</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	174 488	175 438
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>174 488</b>	<b>175 438</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 547 093</b>	<b>1 204 454</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 913 214</b>	<b>68 027 904</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 200 000	39 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	832 198	435 198
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 032 198</b>	<b>39 635 198</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-318 639	-77 769
Årets resultat		115 883	156 130
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-202 756</b>	<b>78 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 829 442</b>	<b>39 713 559</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 406 250	18 564 583
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 406 250</b>	<b>18 564 583</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 440 625	9 519 792
Leverantörsskulder		1 691	0
Övriga skulder		610	9 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	234 596	220 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 677 522</b>	<b>9 749 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 913 214</b>	<b>68 027 904</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 107 464	1 168 986
Vattenintäkter	0	-379
Vattenintäkter moms	67 389	61 914
Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
Öresutjämning	78	21
	<b>1 179 278</b>	<b>1 230 543</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	745	181
	<b>745</b>	<b>181</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Ventilation	16 680	16 680
		<b>16 680</b>	<b>16 680</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Vatten	66 480	67 261
		<b>66 480</b>	<b>67 261</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 565	35 438
		<b>37 565</b>	<b>35 438</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>120 725</b>	<b>119 379</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	725	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 439
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	15 000
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	41 301	30 369
	Administration	13 568	3 407
		<b>73 604</b>	<b>50 665</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 675	33 200
	Sociala kostnader	7 854	10 426
		<b>33 529</b>	<b>43 626</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	457 330	457 330
		<b>457 330</b>	<b>457 330</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	67 700 000	67 700 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 700 000</b>	<b>67 700 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-876 549	-419 219
	Årets avskrivningar enligt plan	-457 330	-457 330
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 333 879</b>	<b>-876 549</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 366 121</b>	<b>66 823 451</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 600 000	12 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 084 000	37 967 000
	Taxeringsvärde mark	9 775 000	7 867 000
		<b>51 859 000</b>	<b>45 834 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 859 000	45 834 000
		<b>51 859 000</b>	<b>45 834 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	12	12
	Klientmedel hos SBC	317 142	296 321
	Fordringar	496	11 480
	Räntekonto hos SBC	1 043 507	721 203
		<b>1 361 157</b>	<b>1 029 016</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	435 198	151 198
	Reservering enligt stadgar	397 000	284 000
	Ersättning från OBOS	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>832 198</b>	<b>435 198</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
OBOS	1,300 %	9 282 292	9 361 458	2025-01-10
OBOS	1,220 %	9 282 292	9 361 458	2023-01-10
OBOS	1,520 %	9 282 292	9 361 458	2024-01-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 846 875</b>	<b>28 084 375</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 440 625	-9 519 792	
		<b>18 406 250</b>	<b>18 564 583</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 659 376 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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 500 000	28 500 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Ränta	85 908	88 344
Avgifter och hyror	115 833	98 861
	<b>234 596</b>	<b>220 060</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Ödåkra den / 2023

Valon Mehmeti  
Ordförande

Rebecca Johansson  
Ledamot

Taulant Lami  
Ledamot

Josefin Elisabet Vilhelmina Persson  
Ledamot

Kjell Peter Svensson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skriftställaren, org. nr 769636-2404

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skriftställaren för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-13 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skriftställaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 239 840	1 107 464	1 107 000
Vattenintäkter	63 000	0	62 000
Vattenintäkter moms	0	67 389	0
Överlåtelse/pantsättning	0	4 347	0
Öresutjämning	0	78	0
Övriga intäkter	0	745	0
	<b>1 302 840</b>	<b>1 180 023</b>	<b>1 169 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-17 000	0	-17 000
Ventilation	0	-16 680	0
	<b>-17 000</b>	<b>-16 680</b>	<b>-17 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
Vatten	-75 000	-66 480	-80 000
	<b>-75 000</b>	<b>-66 480</b>	<b>-80 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-37 565	-36 000
	<b>-40 000</b>	<b>-37 565</b>	<b>-36 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-725	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-17 500	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	0
Förvaltningsarvode	-34 000	-41 301	-42 000
Administration	-2 000	-13 568	-1 000
	<b>-54 000</b>	<b>-73 604</b>	<b>-58 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-21 000	-24 999	-21 000
Förlorad arbetsförtjänst	0	-676	0
Arbetsgivaravgifter	0	-7 854	0
	<b>-21 000</b>	<b>-33 529</b>	<b>-21 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-458 000	-457 330	-458 000
	<b>-458 000</b>	<b>-457 330</b>	<b>-458 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-665 000</b>	<b>-685 188</b>	<b>-670 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>637 840</b>	<b>494 835</b>	<b>499 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 305	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-600 000	-383 265	-422 000
	<b>-600 000</b>	<b>-378 952</b>	<b>-422 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>37 840</b>	<b>115 883</b>	<b>77 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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