

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Skräddaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skraddaren med säte i Sundsvall org.nr. 789200-0477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundsvall kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|--------------|----------------------|
| Skraddaren 12 | 1952-11-22 | 1961 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 0 |
| 44 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2613 |
| Totalt 45 objekt | | 2613 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 34 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|----------------|------------|
| Peter Westin | Ordförande |
| Gunilla Berg | Ledamot |
| Hans Sääf | Ledamot |
| Jörgen Vestin | Ledamot |
| Malin Johnsson | Ledamot |
| Stefan Berg | Suppleant |
| Oskar Sjögren | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Malin Johnson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten under året.

Firmatecknare har under året varit Jörgen Westin och Gunilla Berg.

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning har varit Maria Westin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog förutom styrelsen och valberedningen 1 medlem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under perioden aug-nov 2022.

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.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2020 | Golvarbete trapphus och markjusteringar. |
| 2019 | Målning trapphus. |
| 2018 | Byte av lägenhetsdörrar och postboxar. |
| 2016 | Nya uttag för motorvärmare. |
| 2016 | Nya belysning i föreningens utrymmen och trapphus. |

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren

| Årtal | Ändamål |
|-----------|---|
| 2023 | Ny dränering av dagvatten i fastigheten på Vapelvägen 10. |
| 2023 | Förbättra plåtbeklädnad av tak, byte av rännor och takplåtar samt plåtar på skorstenar. |
| 2023-2024 | Byte av entrédörrar. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 11 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 373 | 300 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 522 | 3 610 | 3 696 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 257 | 243 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 444 | 562 | 486 | 460 | 518 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 732 | 704 | 690 | 677 | 657 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 953 | 926 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 491 | 2 356 | 2 327 | 2 302 | 2 268 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 684 | 310 | 483 | 527 | 334 |
| Soliditet, % | 37 | 33 | 31 | 28 | 25 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Soliditet:

Definition: Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

* I nyckeltalet Nettoomsättning 2022 ingår Övriga rörelseintäkter, som tidigare år inte räknats med i nyckeltalet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 203 522 | 0 | 0 | 203 522 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 3 832 212 | 0 | 252 630 | 4 084 842 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 4 035 734 | 0 | 252 630 | 4 288 364 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 526 183 | 309 511 | -252 630 | 583 064 |
| Årets resultat, kr | 309 511 | -309 511 | 683 834 | 683 834 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 835 694 | 0 | 431 204 | 1 266 898 |
| S:a eget kapital, kr | 4 871 428 | 0 | 683 834 | 5 555 262 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 370 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 835 694 |
| Årets resultat, kr | 683 834 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -275 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 22 370 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 266 898 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 266 898 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 491 363 | 2 419 552 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 491 363 | 2 419 552 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 159 275 | -1 468 092 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -156 167 | -131 552 |
| Personalkostnader | Not 5 | -128 911 | -125 345 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -269 645 | -273 001 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -1 713 999 | -1 997 991 |
| RÖRELSERESULTAT | | 777 363 | 421 561 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 23 125 | 10 276 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -116 655 | -122 328 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -93 530 | -112 051 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 683 834 | 309 510 |
| ÅRETS RESULTAT | | 683 834 | 309 510 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 10 197 249 | 10 466 895 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 10 197 249 | 10 466 895 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 2 800 | 2 800 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 200 049 | 10 469 695 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | Not 9 | 1 517 477 | 488 727 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 104 181 | 51 230 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 1 621 658 | 539 957 |
| Kassa och bank | Not 11 | 3 415 278 | 3 559 385 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 3 415 278 | 3 559 385 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 036 936 | 4 099 342 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 236 986 | 14 569 036 |

BALANSRÄKNING

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 203 522 | 203 522 |
| Fond för yttre underhåll | 4 084 842 | 3 832 212 |
| Summa bundet eget kapital | 4 288 364 | 4 035 734 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 583 064 | 526 183 |
| Årets resultat | 683 834 | 309 510 |
| Summa fritt eget kapital | 1 266 898 | 835 693 |
| Summa eget kapital | 5 555 262 | 4 871 427 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 3 727 196 | 7 661 276 |
| Summa långfristiga skulder | 3 727 196 | 7 661 276 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 476 061 | 1 772 843 |
| Leverantörsskulder | 81 134 | 105 821 |
| Skatteskulder | 9 644 | 2 369 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 2 310 | 6 422 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 385 378 | 148 877 |
| Summa kortfristiga skulder | 5 954 528 | 2 036 333 |
| Summa skulder | 9 681 724 | 9 697 609 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 15 236 986 | 14 569 036 |

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

| | |
|---|------------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 100 år |
| Avskrivningstid på standardförbättringar: | 10 - 50 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 912 512 | 1 839 048 |
| Hysesintäkt lokaler | 26 304 | 25 627 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 72 120 | 72 240 |
| Konsumtionsavgift el | 78 239 | 68 080 |
| Konsumtionsavgift värme | 351 432 | 351 432 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 47 520 | 47 520 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 483 | 11 874 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 2 753 | 3 731 |
| | 2 491 363 | 2 419 552 |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -57 391 | -45 633 |
| El | -174 429 | -176 693 |
| Uppvärmning | -341 978 | -334 442 |
| Vatten | -154 324 | -124 533 |
| Renhållning | -62 697 | -56 281 |
| TV, bredband, iptelefoni | -38 050 | -36 960 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -34 000 |
| Serviceavtal | -9 465 | -12 150 |
| Förvaltningskostnader | -175 955 | -270 979 |
| Försäkringar | -45 323 | -41 357 |
| Fastighetsskatt | -60 816 | -50 287 |
| Periodiskt underhåll | -22 370 | -201 183 |
| Övriga driftskostnader | -16 477 | -83 593 |
| | -1 159 275 | -1 468 092 |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll tvättstuga | -17 195 | 0 |
| Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -201 183 |
| Underhåll mark och utemiljö | -5 175 | 0 |
| | -22 370 | -201 183 |

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -15 125 | -22 325 |
| Övriga förvaltningskostnader | -125 273 | -62 196 |
| Kostnader överlåtelse och panter | 0 | -11 897 |
| Föreningsverksamhet | -2 349 | 0 |
| Kontorsutrustning och -material | -2 214 | 0 |
| Konsulter | -1 150 | 0 |
| Förbrukningsinventarier * | -10 057 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader ** | 0 | -23 854 |
| Kreditupplysningar ** | 0 | -224 |
| Representation ** | 0 | -970 |
| Medlems- och föreningsavgifter ** | 0 | -3 461 |
| Bankkostnader ** | 0 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader ** | 0 | -5 075 |
| | -156 167 | -131 552 |
| * Ingick i Årsredovisning 2021 i Not 3 Driftskostnader | | |
| ** Ingår i Årsredovisning 2022 i Not 3 Driftskostnader | | |
| Not 5 PERSONALKOSTNADER | | |
| Medelantal anställda | 1 | 1 |
| Arvode till styrelsen | -52 000 | -44 500 |
| Löner för anställda | -48 514 | -49 363 |
| Vicevärdarvode | 0 | -1 500 |
| Sociala avgifter | -28 397 | -29 982 |
| | -128 911 | -125 345 |
| Not 6 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -240 622 | -273 001 |
| Markanläggningar | -29 023 | 0 |
| | -269 645 | -273 001 |

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 14 427 988 | 14 427 988 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 625 000 | 625 000 |
| Omklassificering byggnader | -443 211 | 0 |
| Omklassificering markanläggningar | 443 211 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 052 988 | 15 052 988 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -4 586 093 | -4 313 092 |
| Omklassificering avskrivning byggnader | 343 991 | 0 |
| Omklassificering avskrivning markanläggningar | -343 991 | 0 |
| Årets avskrivningar byggnader | -240 622 | -273 001 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -29 023 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -4 855 739 | -4 586 093 |

Utgående redovisat värde

10 197 249 10 466 895

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 9 502 053 | 9 841 895 |
| Redovisade värden mark | 625 000 | 625 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 70 197 | 0 |

Fastighetsbeteckning: Skräddaren 2 m.fl.

| Taxeringsvärde | Värdeår 1962 | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | | 15 200 000 | 4 572 000 | 19 772 000 | 16 319 000 |
| Lokaler | | 150 000 | 0 | 150 000 | 133 000 |
| | | 15 350 000 | 4 572 000 | 19 922 000 | 16 452 000 |

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 11 344 700 | 11 344 700 |
| Summa ställda säkerheter | 11 344 700 | 11 344 700 |

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Övriga värdepappersinnehav | 2 800 | 2 800 |
| | 2 800 | 2 800 |

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------------|------------------|----------------|
| Avräkning HSB | 1 491 378 | 475 000 |
| Skattekonto | 11 568 | 13 727 |
| Övriga fordringar | 14 531 | 0 |
| | 1 517 477 | 488 727 |

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 46 823 | 0 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 10 478 | 9 511 |
| Förutbetalad Nomor | 3 540 | 0 |
| Förutbetalad HSB (fg år Riksbyggen) | 43 239 | 41 719 |
| | 104 081 | 51 230 |

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 KASSA OCH BANK

| | | |
|----------|------------------|------------------|
| Swedbank | 0 | 166 749 |
| SBAB | 3 415 278 | 3 392 636 |
| | 3 415 278 | 3 559 385 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 1,30% | 2025-01-30 | 331 202 | 1 585 |
| Stadshypotek | 3,54% | 2023-01-20 | 525 000 | 6 000 |
| Stadshypotek | 3,40% | 2023-03-30 | 945 000 | 27 000 |
| Stadshypotek | 1,49% | 2023-06-30 | 1 984 525 | 48 700 |
| Stadshypotek | 4,10% | 2026-09-01 | 71 981 | 5 644 |
| Stadshypotek | 1,05% | 2023-03-30 | 942 961 | 11 748 |
| Stadshypotek | 1,12% | 2024-04-30 | 73 660 | 11 320 |
| Stadshypotek | 1,19% | 2024-10-30 | 426 472 | 24 608 |
| Stadshypotek | 1,31% | 2023-12-30 | 974 970 | 24 840 |
| Stadshypotek | 1,18% | 2026-03-30 | 942 961 | 11 748 |
| Stadshypotek | 0,90% | 2025-06-30 | 1 984 525 | 48 700 |
| | | | 9 203 257 | 221 893 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 727 196**

Nästa års amortering av långfristig skuld 103 605

Lån som ska konverteras inom ett år 5 372 456

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 476 061**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 882 500

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 098 864

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Mervärdeskatt | 0 | 2 906 |
| Personalens källskatt | 478 | 478 |
| Arbetsgivaravgifter | 1 518 | 3 718 |
| Övriga kortfristiga skulder | 314 | -680 |
| | 2 310 | 6 422 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen semesterskuld | 18 750 | 13 450 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 112 093 | 91 853 |
| Upplupna räntekostnader | 15 216 | 15 622 |
| Upplupen revision | 15 000 | 13 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 224 319 | 14 952 |
| | 385 378 | 148 877 |

2022-12-31

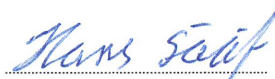
2021-12-31

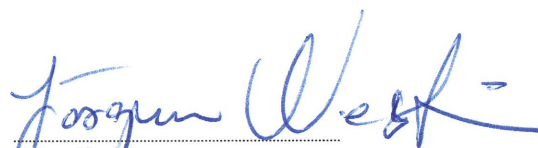
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.


Sundsvall 16 / 5 2023


Gunilla Berg


Hans Sääf



Jörgen Vestin


Malin Johansson


Peter Westin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-08-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skräddaren, org.nr 789200-0477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skräddaren för år 2022.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. 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 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 Skräddaren 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 överträdelse 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.

Sundsvall den 24 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.