

# 2023

## Årsredovisning

### Brf Skrivaren i Sundsvall



# Kallelse till föreningsstämma med Brf Skrivaren i Sundsvall

Datum och tid: Måndagen den 13 maj kl. 18.00

Lokal: Quailty Hotel Sundsvall

## DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter samt revisor
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Motioner och propositioner
19. Avslutning

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skrivaren i Sundsvall

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-04-10.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skrivaren 16	1959	Sundsvall
Skrivaren 17	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:4	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:5	1959	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Västernorrland.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959

Värdeåret är 1958

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 6 119 kvm 8 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 215 kvm. Byggnadernas totalyta är 6325 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karl Urban Lander	Ordförande
Emma Helgsten	Styrelseledamot
Karina Göransson	Styrelseledamot
Micke Lannebrink	Styrelseledamot
Per Matsson	Styrelseledamot
Elin Thim	Suppleant
Henrik Creutziger	Suppleant
Mats Lööf	Suppleant

### Valberedning

John Helgsten  
Irene Näsman  
Emil Olsson

### Firmateckning

Tecknas av styrelseledamöterna två i förening

### Revisorer

Ulrica Lindkvist    Revisor    Altorpet Consulting

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1995 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Färdigställt Skyddsrumen  
Dränering av Bergsgatan 34. Bergsgatan 32 huskropp väster ut Östra Långgatan 37 sydvästra sidan.
- 2022 ● Installera laddstationer för elbilar  
Byte av tvättutrustning
- 2021 ● Ny elslinga i trapp utomhus  
Byte av elmätare  
Renovering av bastun
- 2019 ● Målning av trapphus, slipning och behandling av stengolven, putsning av trädetaljer.  
Installation av porttelefoner
- 2018 ● Obligatorisk ventilationskontroll  
Installation av digitala namntavlor med bokningssystem till tvättstugorna
- 2015 ● Byte av värmexlare
- 2014-2016 ● Renovering/nybyggnation av balkonger
- 2011 ● Byte av lägenhetsdörrar
- 2010-2011 ● Byte av elledningar

### Planerade underhåll

- 2024 ● Spolning av avlopp, dränering och dagvatten

#### OVK obligatorisk ventilationskontroll

- 2024 ● Iordningställande av marken efter dräneringsarbetet  
Komplett rengöring av soprummen

#### Avtal med leverantörer

Teknisk Förvaltning	Nisses Förvaltning
Styr och regler	GraBe Miljö
Service tvättstugor	Energi och Driftteknik
Snöröjning	3T Entreprenad
Avläsning EI	Our Energy/Home Solution
Informationstavlor	DinBox
Städning	Mittstäd Norrland AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Styrelsen har tagit beslut att ta ett nytt lån på 1,5 miljoner på grund av kostsamma utgifter i samband med Dränering och Skyddsrum.

##### Förändringar i avtal

Ny ekonomisk förvaltare from 1/1-2024 Altorpet Consulting.

Ny leverantör för elavläsning Home Solution from december 2023.

##### Övriga uppgifter

Färdigställande av Skyddsrumen.

Dränering av fastigheterna Bergsgatan 34. Bergsgatan 32. Östra Långgatan 37.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 887 192	3 914 499	3 824 396	3 672 767
Resultat efter fin. poster	-1 542 528	-565 379	-42 082	281 219
Soliditet (%)	39	47	49	48
Yttre fond	6 046 956	5 625 956	-5 574 908	-5 153 908
Taxeringsvärde	66 231 000	66 231 000	55 354 000	55 354 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	587	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 031	845	-912	-983
Skuldsättning per kvm totalyta	1 000	806	-883	-952
Sparande per kvm totalyta	-118	23	117	191
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	67	54	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	111	110	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	49	47	41
Energikostnad per kvm totalyta	210	228	211	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,76	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 91 843 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -743 602 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet beror på ett oplanerat underhåll med dräneringsarbete av Bergsgatan 34.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	467 530	-	-	467 530
Upplåtelseavgifter	162 495	-	-	162 495
Fond, yttre underhåll	5 625 956	-178 111	421 000	5 868 845
Balanserat resultat	1 165 027	-378 268	-421 000	356 759
Årets resultat	-565 379	565 379	-1 542 528	-1 542 528
<b>Eget kapital</b>	<b>6 855 629</b>	<b>0</b>	<b>-1 542 528</b>	<b>5 313 101</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	777 758
Årets resultat	-1 542 528
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 185 770</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 128 116
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-57 654</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 887 192	3 914 499
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 887 192</b>	<b>3 925 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 267 694	-3 464 868
Övriga externa kostnader	9	-262 858	-237 041
Personalkostnader	10	-144 688	-145 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-571 044	-534 159
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 246 285</b>	<b>-4 381 152</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 359 093</b>	<b>-455 320</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 298	2 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-190 733	-112 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 435</b>	<b>-110 059</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 542 528</b>	<b>-565 379</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 542 528</b>	<b>-565 379</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	12 634 609	13 180 453
Maskiner och inventarier	13	202 625	227 825
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 837 235</b>	<b>13 408 279</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 837 235</b>	<b>13 408 279</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		147 397	26 329
Övriga fordringar	14	695 126	1 066 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	105 618	100 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>948 141</b>	<b>1 193 102</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		458 005	76 886
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>458 005</b>	<b>76 886</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 406 146</b>	<b>1 269 988</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 243 381</b>	<b>14 678 266</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		630 025	630 025
Fond för yttre underhåll		5 868 845	5 625 956
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 498 870</b>	<b>6 255 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		356 759	1 165 027
Årets resultat		-1 542 528	-565 379
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 185 769</b>	<b>599 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 313 101</b>	<b>6 855 629</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 075 500	2 512 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 075 500</b>	<b>2 512 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 252 000	2 675 000
Leverantörsskulder		279 452	289 625
Skatteskulder		12 297	4 268
Övriga kortfristiga skulder		1 341 295	1 384 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	969 736	957 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 854 780</b>	<b>5 310 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 243 381</b>	<b>14 678 266</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 359 093</b>	<b>-455 320</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	571 044	534 159
	<b>-788 049</b>	<b>78 839</b>
Erhållen ränta	7 298	2 807
Erlagd ränta	-170 468	-105 619
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-951 219</b>	<b>-23 973</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 471	-53 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 623	425 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 093 312</b>	<b>348 643</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-815 435
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-815 435</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-360 000	-410 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 140 000</b>	<b>-410 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>46 688</b>	<b>-876 792</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 106 114</b>	<b>1 982 906</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 152 801</b>	<b>1 106 114</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skrivaren i Sundsvall har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,46 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 061 705	3 065 382
Årsavgifter lokaler	311 976	311 978
Hysesintäkter lokaler	184 428	181 328
Hysesintäkter garage	42 097	38 422
Hysesintäkter p-plats	56 625	49 375
Hysesintäkter förråd	23 380	23 316
Hyror carport	101 015	82 250
Bredband	135 240	135 000
Avsättning till inre fond	-193 760	-193 760
El	1 044	1 038
El, moms	92 674	192 811
Övriga intäkter	603	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 100	1 900
Påminnelseavgift	1 560	0
Dröjsmålsränta	521	0
Pantsättningsavgift	6 258	20 528
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	3 940	4 929
Vidarefakturerade kostnader, moms	43 907	0
Öres- och kronutjämning	1	2
<b>Summa</b>	<b>3 887 192</b>	<b>3 914 499</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	9 424
Återbäring försäkringsbolag	0	1 910
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>11 334</b>



#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	164 139	156 931
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 075	18 240
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	46 647	33 136
Larm och bevakning	3 656	0
Städning enligt avtal	81 041	85 448
Städning utöver avtal	0	18 723
Brandskydd	7 369	11 794
Gårdkostnader	2 273	3 828
Gemensamma utrymmen	9 684	623
Sophantering	1 729	5 001
Snöröjning/sandning	215 048	201 156
Serviceavtal	45 073	8 550
Förbrukningsmaterial	3 839	3 153
<b>Summa</b>	<b>602 573</b>	<b>546 583</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	2 479	0
Tvättstuga	42 045	0
Trapphus/port/entr	0	8 340
Källarutrymmen	8 926	0
Sophantering/återvinning	938	0
Dörrar och lås/porttele	12 907	7 409
Övriga gemensamma utrymmen	7 651	65 034
VVS	41 210	49 361
Värmeanläggning/undercentral	36 607	8 890
Ventilation	20 840	0
Elinstallationer	9 360	7 274
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 245
Tak	0	27 500
Fasader	0	16 973
Fönster	2 259	29 151
Balkonger/altaner	41 440	0
Mark/gård/utemiljö	0	44 200
Garage/parkering	10 296	1 088
Vattenskada	105 176	385 410
Skador/klotter/skadegörelse	7 563	14 135
<b>Summa</b>	<b>349 696</b>	<b>667 010</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	1 037 389	0
Tvättstuga	0	36 875
Gemensamma utrymmen	90 727	125 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 236
<b>Summa</b>	<b>1 128 116</b>	<b>178 111</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	444 707	430 479
Uppvärmning	740 875	715 293
Vatten	377 299	318 391
Sophämtning/renhållning	113 183	145 978
Grovsopor	28 027	5 400
<b>Summa</b>	<b>1 704 091</b>	<b>1 615 541</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 171	84 117
Kabel-TV	58 341	128 737
Bredband	156 620	76 711
Fastighetsskatt	176 087	168 058
<b>Summa</b>	<b>483 219</b>	<b>457 623</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 961	3 851
Tele- och datakommunikation	0	4 281
Inkassokostnader	3 594	3 070
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	61
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	28 125
Styrelseomkostnader	625	669
Fritids och trivselkostnader	1 291	0
Föreningskostnader	19 416	8 210
Förvaltningsarvode enl avtal	110 520	106 460
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	972
Administration	15 540	34 569
Konsultkostnader	75 957	38 863
Bostadsrätterna Sverige	7 850	7 730
OBS-konto	0	180
<b>Summa</b>	<b>262 858</b>	<b>237 041</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	110 000	110 400
Arbetsgivaravgifter	34 688	34 685
<b>Summa</b>	<b>144 688</b>	<b>145 085</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	190 733	112 775
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	91
<b>Summa</b>	<b>190 733</b>	<b>112 866</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 050 354	25 234 919
Årets inköp	0	815 435
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>26 050 354</b>	<b>26 050 354</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 869 901	-12 360 940
Årets avskrivning	-545 844	-508 961
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 415 745</b>	<b>-12 869 901</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 634 609</b>	<b>13 180 453</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>534 000</i>	<i>534 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 203 000	48 203 000
Taxeringsvärde mark	18 028 000	18 028 000
<b>Summa</b>	<b>66 231 000</b>	<b>66 231 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	343 317	343 317
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>343 317</b>	<b>343 317</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-115 492	-90 294
Avskrivningar	-25 200	-25 198
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-140 692</b>	<b>-115 492</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>202 625</b>	<b>227 825</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	330	85
Momsavräkning	0	37 439
Klientmedel	0	1 026 579
Transaktionskonto	687 743	0
Borgo räntekonto	7 053	2 649
<b>Summa</b>	<b>695 126</b>	<b>1 066 752</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	7 850	7 850
Förutbet försäkr premier	97 768	92 171
<b>Summa</b>	<b>105 618</b>	<b>100 021</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-12	4,95 %	1 265 000	1 375 000
Handelsbanken	2024-06-01	2,85 %	1 437 500	1 487 500
Handelsbanken	2025-04-30	2,54 %	1 075 000	1 175 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,90 %	1 050 000	1 150 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,90 %	1 500 000	
<b>Summa</b>			<b>6 327 500</b>	
Varav kortfristig del			5 252 000	2 675 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 787 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	13 788
Uppl kostn el	62 188	104 768
Uppl kostnad Värme	116 473	105 721
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	14 500
Uppl kostn räntor	35 416	15 151
Uppl kostn vatten	58 920	51 218
Uppl kostnad Sophämtning	2 161	2 161
Uppl kostnad arvoden	122 800	122 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	38 710	38 584
Förutbet hyror/avgifter	506 068	488 438
<b>Summa</b>	<b>969 736</b>	<b>957 129</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 116 100	9 116 100

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Spolning av avloppsstammar. OVK, rengöring av immkanaler och sotning av eldstäder. Iordningställande av marken efter dräneringsarbetet, asfaltering och plantering En ny webbsida/hemsida ska skapas utifrån bostadsrätternas modell

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundsvall

---

Emma Helgsten  
Styrelseledamot

---

Karina Göransson  
Styrelseledamot

---

Karl Urban Lander  
Ordförande

---

Micke Lannebrink  
Styrelseledamot

---

Per Matsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Altorpet Consulting  
Ulrica Lindkvist  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 15:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.04.2024 09:48

DOCUMENT ID:

ryHLFVIWC

ENVELOPE ID:

r1gELtNUbR-ryHLFVIWC

DOCUMENT NAME:

Brf Skrivaren i Sundsvall, 789200-2549 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARINA GÖRANSSON karina.goransson@miun.se	Signed Authenticated	24.04.2024 09:49 24.04.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/09) IP: 193.10.111.167
2. Karl Urban Lander ulander2013@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 09:54 24.04.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/05) IP: 90.143.231.61
3. MICKE LANNEBRINK micke.lannebrink@sonesson.se	Signed Authenticated	24.04.2024 10:02 24.04.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/03) IP: 195.67.195.129
4. PER JOHAN MATSSON pelle@kalabrador.se	Signed Authenticated	24.04.2024 11:25 24.04.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/14) IP: 90.225.163.253
5. EMMA HELGSTEN eki.helgsten@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 13:01 24.04.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/06) IP: 78.77.222.105
6. ULRIKA LINDKVIST info@altorpet.com	Signed Authenticated	24.04.2024 15:15 24.04.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/28) IP: 213.204.244.97

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## ***Revisionsberättelse***

Till föreningsstämman i Brf Skrivaren i Sundsvall, organisationsnummer 789200-2549

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrivaren i Sundsvall för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skrivaren i Sundsvall för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust och det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stöde den 24 april 2024

*Ulrica Lindkvist*

**Altorpet Consulting**

Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 15:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.04.2024 09:48

DOCUMENT ID:

BJWr8KNUW0

ENVELOPE ID:

SkbEIYNUbR-BJWr8KNUW0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA LINDKVIST info@altorpet.com	Signed Authenticated	24.04.2024 15:14 24.04.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/28) IP: 213.204.244.97

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Inkomna motioner inför årsstämma 2024

1, Det saknas helt värme i bastun över bastuaggregatet vilket medför att det endast är 12-15 grader där på vintern. Det vore önskvärt att det monterades in ett element där. Att det saknas värme gör också att fukten stannar kvar i bastun. Det har redan börjat lossna färg och blivit sprickor på väggen.  
/Jan Reldin

2, Förslag till styrelsen i Brf Skrivaren.  
Ang. staket mot Bergsgatan. Överliggaren på staketet är målad med färg som lossnar från träet. Förslag är att överliggaren målas om med tex. Ej täckande lasyr. Alternativt att överliggaren byts ut.  
/Sundsvall 20240315  
Eva Wadell Bergsgatan 30 A lgh 731101,

3, Motion till Årsmöte 2024 i Brf. Skrivaren.  
Med anledning av minskade arbetsuppgifter i styrelsen och därmed arbetstimmar p.g.a. att bl.a. ekonomiansvar är utlagt på entreprenad så då är mitt förslag att dra ner på 1 styrelseledamot i styrelsen.  
/Hälsningar Per Erik Jansson

P.S. Brf Skrivaren är klassad som en av 20 bäst skötta föreningar med A++ enl. AllaBrf.se det finns ca 27,500 föreningar i Sverige D.S.

### **Styrelsens svar på de tre motionerna ovan:**

Förslag att installera en luftvärmepump (luft/luft) i rummet utanför bastun.

Staketet kommer att ses över och åtgärdas.

Valberedningen får uppdraget kring ledamöter i styrelsen.

Ulrica Lindkvist [info@altorpet.com](mailto:info@altorpet.com) 070-256 37 93

