



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Skräddaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skräddaren med säte i Sundsvall org.nr. 789200-0477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skräddaren 12	1952-11-22	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	61
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 613
Totalt 45 objekt		2 674

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
Stefan Berg	Ledamot
Oskar Sjögren	Suppleant
Marcus Jonsson	Suppleant
Erik Timan	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Westin, Peter Westin samt suppleant Oskar Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Berg, Stefan Berg och Peter Westin.

Revisorer har varit: en utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Maria Vestin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-23 för val av ny revisor. Vid denna stämma närvarade 5 röstberättigade från föreningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har beställt en underhållsplan va HSB som kommer upprättas under 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond.

Ingen fastighetsbesiktning utfördes under 2023. En omfattande besiktning av fastigheten kommer att göras i samband med att HSB upprättar underhållsplanen.

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.

Under 2024 kommer föreningen att upprätta en underhållsplan för fastigheterna Vapelvägen 10 samt Skönsmogatan 38.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Ändamål
2024	Ny dränering av dagvatten i fastigheten på Vapelvägen 10.
2024	Förbättra plåtbeklädnad av tak, byte av rännor och takplåtar samt plåtar på skorstenar.
2024-2025	Byte av entrédörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	360	373	300	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 354	3 522	3 610	3 696	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 433	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	253	257	243	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	944	732	704	690	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	965	953	926	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 581	2 491	2 356	2 327	2 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	663	684	310	483	527
Soliditet, %	40	37	33	31	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	4 084 842	0	245 519	4 330 361
S:a bundet eget kapital, kr	4 288 364	0	245 519	4 533 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	583 064	683 834	-245 519	1 021 379
Årets resultat, kr	683 834	-683 834	663 079	663 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 266 898	0	417 560	1 684 458
S:a eget kapital, kr	5 555 262	0	663 079	6 218 341

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 481 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	1 266 898
Årets resultat, kr	663 079
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 481
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 684 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 684 458
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 581 036	2 491 363
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 581 036	2 491 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 261 222	-1 159 275
Övriga externa kostnader	Not 4	-141 798	-156 167
Personalkostnader	Not 5	-127 846	-128 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-269 645	-269 645
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 800 512	-1 713 999
RÖELSERESULTAT		780 525	777 363
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		91 733	23 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 178	-116 655
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-117 445	-93 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		663 079	683 834
ÅRETS RESULTAT		663 079	683 834

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 927 604	10 197 249
Summa materiella anläggningstillgångar		9 927 604	10 197 249
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		9 930 404	10 200 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	0
Övriga fordringar	Not 9	2 146 190	1 517 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	111 942	104 181
Summa kortfristiga fordringar		2 258 253	1 621 658
Kassa och bank	Not 11	3 504 918	3 415 278
Summa kassa och bank		3 504 918	3 415 278
Summa omsättningstillgångar		5 763 170	5 036 936
SUMMA TILLGÅNGAR		15 693 574	15 236 986

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	203 522	203 522
Fond för yttre underhåll	4 330 361	4 084 842
Summa bundet eget kapital	4 533 883	4 288 364
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 021 379	583 064
Årets resultat	663 079	683 834
Summa fritt eget kapital	1 684 458	1 266 898
Summa eget kapital	6 218 341	5 555 262
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 110 342	3 727 196
Summa långfristiga skulder	4 110 342	3 727 196
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 858 993	5 476 061
Leverantörsskulder	85 610	81 134
Skatteskulder	15 086	9 644
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 1 577	2 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 403 625	385 378
Summa kortfristiga skulder	5 364 891	5 954 528
Summa skulder	9 475 233	9 681 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 693 574	15 236 986

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	780 525	777 363
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	269 645	269 645
	<u>1 050 170</u>	<u>1 047 009</u>
Erhållen ränta	91 733	23 125
Erlagd ränta	-180 197	-117 061
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>961 706</u>	<u>953 073</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 096	-65 323
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 550	215 384
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>937 059</u>	<u>1 103 134</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-233 922	-230 862
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-233 922</u>	<u>-230 862</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	703 137	872 272
Likvida medel vid årets början	4 906 657	4 034 385
Likvida medel vid årets slut	<u>5 609 794</u>	<u>4 906 657</u>
	703 137	872 272

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	120 år
Avskrivningstid på standardförbättringar:	10 - 50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 989 096	1 912 512
Hysesintäkt lokaler	28 943	26 304
Hysesintäkt garage och bilplatser	78 120	72 120
Konsumtionsavgift el	79 560	78 239
Konsumtionsavgift värme	351 432	351 432
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	47 520	47 520
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 000	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 363	483
Övriga primära intäkter och ersättningar	2	2 753
	2 581 036	2 491 363
* I årsavgiften ingår vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-66 560	-57 391
El	-166 789	-174 429
Uppvärmning	-360 112	-341 978
Vatten	-148 500	-154 324
Renhållning	-63 147	-62 697
TV, bredband, iptelefoni	-41 955	-38 050
Obligatoriska besiktningar	-25 000	0
Serviceavtal	-21 403	-9 465
Förvaltningskostnader	-219 424	-175 955
Försäkringar	-46 823	-45 323
Fastighetsskatt	-60 816	-60 816
Periodiskt underhåll	-29 481	-22 370
Övriga driftskostnader	-11 213	-16 477
	-1 261 222	-1 159 275
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	0	-17 195
Underhåll byte armaturer	-23 531	0
Underhåll mark och utemiljö	-5 950	-5 175
	-29 481	-22 370
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-35 000	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-88 475	-125 273
Kostnader överlåtelse och panter	-3 413	0
Föreningsverksamhet	-9 000	-2 349
Kontorsutrustning och -material	0	-2 214
Konsulter	-5 910	-1 150
Förbrukningsinventarier	0	-10 057
	-141 798	-156 167
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-52 000	-52 000
Löner för anställda	-47 144	-48 514
Sociala avgifter	-28 702	-28 397
	-127 846	-128 911
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-240 622	-240 622
Markanläggningar	-29 023	-29 023
	-269 645	-269 645

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 984 777	14 427 988
Omklassificering byggnader	0	-443 211
Ingående anskaffningsvärde mark	625 000	625 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	443 211	443 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 052 988	15 052 988

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 482 724	-4 586 093
Omklassificering avskrivning byggnader	0	343 991
Årets avskrivningar byggnader	-240 622	-240 622
Ingående avskrivningar markanläggningar	-373 014	-343 991
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 023	-29 023
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 125 384	-4 855 739

Utgående redovisat värde

9 927 604 10 197 249

Redovisade värden byggnader	9 261 430	9 502 053
Redovisade värden mark	625 000	625 000
Redovisade värden markanläggningar	41 174	70 197

Fastighetsbeteckning: Skräddaren 2 m fl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	15 200 000	4 572 000	19 772 000	19 772 000
Lokaler		150 000	0	150 000	150 000
		15 350 000	4 572 000	19 922 000	19 922 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 344 700	11 344 700
varav i eget förvar	0	0
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	2 104 876	1 491 378
Skattekonto	26 464	11 568
Övriga fordringar	14 850	14 531
	2 146 190	1 517 477

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	52 709	46 823
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 023	10 478
Förutbetald HSB	44 570	43 239
Förutbetald Nomor	3 640	3 641
	111 942	104 181

Not 11 KASSA OCH BANK

SBAB	3 504 918	3 415 278
	3 504 918	3 415 278

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,30%	2025-01-30	327 398	3 804
Stadshypotek	5,64%	2024-01-22	519 000	6 000
Stadshypotek	1,12%	2024-04-30	62 340	11 320
Stadshypotek	1,19%	2024-10-30	401 864	24 608
Stadshypotek	1,18%	2026-03-30	931 213	11 748
Stadshypotek	0,90%	2025-06-30	1 935 825	48 700
Stadshypotek	4,10%	2026-09-01	66 337	5 644
Stadshypotek	5,00%	2024-01-02	914 400	40 800
Stadshypotek	3,85%	2027-03-30	931 213	11 748
Stadshypotek	4,85%	2024-01-02	1 935 825	48 700
Stadshypotek	4,21%	2024-12-30	943 920	24 840
			8 969 335	237 912

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 110 342**

Nästa års amortering av långfristig skuld 81 644

Lån som ska konverteras inom ett år 4 777 349

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 858 993**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 951 648

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 779 775

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	477	478
Arbetsgivaravgifter	1 100	1 518
Övriga kortfristiga skulder	0	314
	1 577	2 310

2023-12-31 2022-12-31

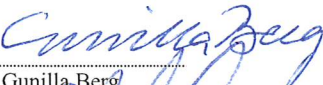
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	19 294	18 750
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	88 515	112 093
Upplupna räntekostnader	44 197	15 216
Upplupen revision	20 000	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	20 754	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 865	224 319
	403 625	385 378

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

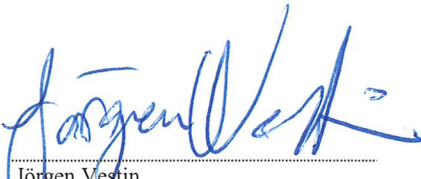
Sundsvall 11 / 6 2024


Gunilla Berg

Peter Westin


Hans Sääf

Stefan Berg


Jörgen Vestin

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-06-19


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skräddaren för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer. Under året har föreningsstämman endast utsett en revisor.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

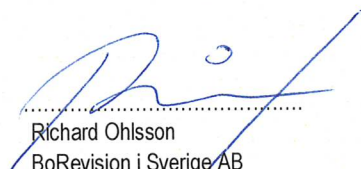
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 12/6 2024


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor