



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skräddaren

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-03 hos Bolagsverket.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sykorgen 6	2014	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 423 kvm. Byggnadernas totalyta är 3423 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Perols	Ordförande
Mirsada Borisic	Styrelsledamot
Erik Hallander	Huvudansvarig revisor
Anna Mathilda Ängkvist	Styrelseledamot
Camilla Sydfors	Styrelseledamot
Niclas Antonsson	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Persson

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erik Hallander Revisor WeAudit

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i september 2023. Åtgärdsplan upprättades efter vissa noterade brister.
Underhåll av golv på takterrass
Stamspolning i samtliga lägenheter och trappuppgångar
- 2022** ● Rensning/stamspolning - Rensning/spolning av stammar genomförs var sjunde år.
- 2020-2021** ● Radonmätning - Radonmätning påbörjades i november 2020. Resultatet kom under 2021.
- 2020** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - OVK genomfördes i november 2020. Föreningen fick en godkänd kontroll utan några anmärkningar.

Planerade underhåll

- 2024** ● Underhåll av stengolv i samtliga trapphus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den ekonomiska situationen i Sverige och omvärlden under 2023 har varit fortsatt mycket ansträngd, vilket påverkat föreningens ekonomi på ett väsentligt sätt. Styrelsen har följt utvecklingen löpande under året och agerat på den information som funnits tillgänglig. Den enskilt största påverkan på föreningens kostnader är kopplat till låneåtaganden. Styrelsen har under flera år arbetat aktivt för att sprida riskerna samt även förutsägbarheten genom att sprida bindningstider och räntenivåer. Detta har fungerat på ett bra sätt. Dock har flera av lånen förfallit under 2023, vilket omedelbart inneburit kraftigt ökade räntekostnader. Styrelsen har haft regelbunden kontakt med banken för att säkerställa så förmånliga villkor så möjligt samt inhämta bankens analys om ränteutvecklingen på kort och lång sikt.

Utöver räntekostnader har föreningen även haft kraftigt ökade driftskostnader för vatten, fjärrvärme, el samt fastighetsförvaltning under 2023. Även när det gäller dessa kostnader har styrelsen arbetat aktivt för att hitta sätt att hålla nere kostnaderna. Tyvärr har de ökade kostnaderna inneburit att föreningen inte har genomfört några investeringar eller andra satsningar under räkenskapsåret 2023. Styrelsen kommer fortsätta att fokusera på att säkerställa en ändamålsenlig ekonomi och likviditet under 2024.

Under 2023 kunde styrelsen tyvärr konstatera att föreningens vattenförbrukning inte har mätts på ett korrekt sätt sedan fastighetens färdigställande. Detta åtgärdades under året, men innebar samtidigt att föreningen drabbades av väsentliga retroaktiva kostnadsdebiteringar från Stockholm vatten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under verksamhetsåret 2023 framkom att föreningens medlemmar inte haft det mest fördelaktiga individuella elavtalet hos Ellevio. Styrelsen informerade om detta samt uppmanade medlemmarna att andra elavtal. Vidare uppmanade styrelsen medlemmarna att söka återbetalning från Ellevio rörande mellanskillnaden mellan det ofördelaktiga avtalet och det korrekta avtalet. Individuella elavtal är respektive medlems ansvar, men styrelsen har bidragit för att i möjligaste mån hantera situationen. Vid upprättandet av denna förvaltningsberättelse har Ellevio accepterat återbetalning av halva mellanskillnaden till de medlemmar som kontaktat Ellevio.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret 2023 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen, enligt fastsälld plan. Styrelsen har med anledning av utfallet av kontrollen beslutat om vissa åtgärder i syfte att säkerställa ändamålsenliga luftflöden i hela fastigheten.

Under året har styrelsen tillsammans med medlemmarna genomfört en städdag, vilken genomfördes i slutet av oktober. I samband med städdagen hyrdes container in för att möjliggöra hantering av avfall på ett effektivt sätt.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att utveckla kommunikationsverktyget Boappa. Detta i syfte att underlätta kommunikationen inom vår gemensamma förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 589 105	2 372 841	2 370 808	2 370 158
Resultat efter fin. poster	-3 072 026	-2 533 149	-2 592 740	-3 941 701
Soliditet (%)	81	81	82	82
Yttre fond	740 306	584 306	428 306	314 200
Taxeringsvärde	156 000 000	156 000 000	118 000 000	118 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 248	14 327	14 406	14 479
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 248	14 327	14 406	14 479
Sparande per kvm totalyta, kr	-171	-14	7	130
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	78	45	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	70	44	37
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	76	12	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	160	87	64
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	0	-	-
Räntekänslighet (%)	20,41	-	-	-

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 vatten (totalt 13 993 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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, med hänsyn taget till avskrivningar, uppgår till -586 634 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Utöver betydande avskrivningskostnader avseende anläggningstillgångar har föreningens ekonomi belastats hårt av kraftigt stigande räntekostnader för verksamhetsåret 2023. Vidare har den allmänna inflationen under år 2023 inneburit väsentligt ökande driftskostnader. Med anledning av det har styrelsen beslutat om avgifthöjningar vilka kommer få full effekt under första kvartalet 2024. Styrelsen bevakar löpande föreningens ekonomi och utesluter inte ytterligare höjningar under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	199 495 500	-	-	199 495 500
Upplåtelseavgifter	27 690 000	-	-	27 690 000
Fond, yttre underhåll	584 306	-	156 000	740 306
Balanserat resultat	-6 733 985	-2 533 149	-156 000	-9 423 134
Årets resultat	-2 533 149	2 533 149	-3 072 026	-3 072 026
Eget kapital	218 502 672	0	-3 072 026	215 430 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 267 134
Årets resultat	-3 072 026
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 000
Totalt	-12 495 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-12 495 160

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 589 105	2 372 841
Övriga rörelseintäkter	3	48 211	2 596
Summa rörelseintäkter		2 637 316	2 375 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 965 710	-1 582 262
Övriga externa kostnader	8	-204 814	-175 174
Personalkostnader	9	-143 248	-143 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 485 392	-2 485 390
Summa rörelsekostnader		-4 799 164	-4 386 730
RÖRELSERESULTAT		-2 161 848	-2 011 293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 980	23 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-964 158	-545 617
Summa finansiella poster		-910 178	-521 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 072 026	-2 533 149
ÅRETS RESULTAT		-3 072 026	-2 533 149

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	256 721 287	259 024 159
Markanläggningar	12	3 618 610	3 801 130
Summa materiella anläggningstillgångar		260 339 897	262 825 289
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		260 339 897	262 825 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 847	25 620
Övriga fordringar	13	269 482	892 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 662	22 109
Summa kortfristiga fordringar		288 990	939 843
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 211 292	4 368 528
Summa kassa och bank		4 211 292	4 368 528
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 500 282	5 308 371
SUMMA TILLGÅNGAR		264 840 180	268 133 661

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 185 500	227 185 500
Fond för yttre underhåll		740 306	584 306
Summa bundet eget kapital		227 925 806	227 769 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 423 134	-6 733 985
Årets resultat		-3 072 026	-2 533 149
Summa fritt eget kapital		-12 495 160	-9 267 134
SUMMA EGET KAPITAL		215 430 646	218 502 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 166 484	32 520 474
Summa långfristiga skulder		16 166 484	32 520 474
Kortfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		32 604 310	16 521 162
Leverantörsskulder		193 507	224 351
Övriga kortfristiga skulder		0	67 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	445 233	297 748
Summa kortfristiga skulder		33 243 049	17 110 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 840 180	268 133 661

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 161 848	-2 011 293
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 485 392	2 485 390
	323 544	474 097
Erhållen ränta	45 318	23 761
Erlagd ränta	-976 111	-545 617
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-607 249	-47 759
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	183 634	-17 128
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 340	99 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-362 275	34 716
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	3 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3 500 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-270 842	-270 842
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 842	-270 842
ÅRETS KASSAFLÖDE	-633 117	3 263 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 074 457	1 810 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 441 341	5 074 457

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skraddaren 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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:

Markanläggningar	4 %
Byggnad	1,03 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 375 768	2 174 640
Hysesintäkter p-plats	84 616	80 500
Hysesintäkter förråd	1 200	1 900
Varmvatten	0	13 686
Varmvatten, moms	13 993	0
Pantsättningsavgift	12 999	24 633
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	84 622	77 505
Vidarefakturerade kostnader	310	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 093	0
Öres- och kronutjämning	0	-24
Summa	2 589 105	2 372 841

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	50 807	0
Övriga intäkter	-2 596	2 596
Summa	48 211	2 596

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	379 632	375 341
Fastighetsskötsel utöver avtal	50 888	96 652
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 570	0
Hissbesiktning	10 294	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 323	0
Brandskydd	9 721	0
Gårdkostnader	1 140	8 708
Gemensamma utrymmen	1 216	1 039
Snöröjning/sandning	28 145	27 348
Serviceavtal	17 958	19 842
Fordon	0	42 815
Förbrukningsmaterial	19 232	6 955
Summa	561 119	578 700

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	1 259	0
Dörrar och lås/porttele	8 306	0
VVS	88 946	46 935
Hissar	72 946	105 723
Fasader	2 443	0
Vattenskada	128 422	25 956
Skador/klotter/skadegörelse	8 475	24 721
Summa	310 797	203 335

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	236 920	268 383
Uppvärmning	217 241	239 158
Vatten	260 966	41 551
Sophämtning/renhållning	110 617	108 647
Grovsopor	0	5 055
Summa	825 744	662 794

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	101 233	86 705
Självrisk	0	48 300
Bredband	2 817	2 429
Summa	104 050	137 434

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 274	3 126
Tele- och datakommunikation	1 199	3 146
Inkassokostnader	2 610	5 764
Revisionsarvoden extern revisor	37 594	34 356
Styrelseomkostnader	0	1 207
Fritids och trivselkostnader	321	347
Föreningskostnader	473	205
Förvaltningsarvode enl avtal	81 832	79 556
Överlåtelsekostnad	6 564	0
Pantsättningskostnad	7 877	0
Administration	10 631	29 952
Konsultkostnader	44 552	10 625
Bostadsrätterna Sverige	6 890	6 890
Summa	204 814	175 174

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	109 000	109 500
Arbetsgivaravgifter	34 248	34 404
Summa	143 248	143 904

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	964 008	545 618
Dröjsmålsränta	150	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-1
Summa	964 158	545 617

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 572 140	272 572 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 572 140	272 572 140
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 547 981	-11 245 105
Årets avskrivning	-2 302 872	-2 302 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 850 853	-13 547 981
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	256 721 287	259 024 159
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 992 000</i>	<i>48 992 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
Summa	156 000 000	156 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 562 860	4 562 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 562 860	4 562 860
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-761 730	-579 216
Årets avskrivning	-182 520	-182 514
Utgående ackumulerad avskrivning	-944 250	-761 730
Utgående restvärde enligt plan	3 618 610	3 801 130

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 385	1 356
Skattefordringar	0	164 000
Momsavräkning	38 048	20 829
Klientmedel	0	514 383
Transaktionskonto	228 824	0
Borgo räntekonto	1 225	191 546
Summa	269 482	892 115

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	0	22 109
Upplupna ränteintäkter	8 662	0
Summa	8 662	22 109

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-03-15	4,50 %	16 250 320	16 354 490
Nordea	2024-03-20	0,59 %	16 270 654	16 353 990
Nordea	2025-03-19	1,70 %	16 249 820	16 333 156
Summa			48 770 794	49 041 636
Varav kortfristig del			32 604 310	16 521 162

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 520 754 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	69 036	80 989
Uppl kostnad arvoden	109 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 248	0
Förutbet hyror/avgifter	232 949	216 759
Summa	445 233	297 748

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med utgångspunkt från det allmänna konjunkturläget, med en hög inflation och kraftigt ökade räntenivåer, har styrelsen beslutat om höjningar av avgifterna med 10 procent per den 1 januari, 2024 samt ytterligare en höjning med 10 procent per den 1 april. Styrelsen följer fortsatt den ekonomiska utvecklingen i föreningen och i den allmänna konjunkturen och ytterligare höjningar under 2024 kan inte uteslutas. Styrelsen har även beslutat om att inte amortera på befintliga lån under 2024. Detta för att säkerställa föreningens likviditet på grund av kraftigt stigande räntekostnader.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Mathilda Ängkvist
Styrelseledamot

Camilla Sydfors
Styrelseledamot

Johan Perols
Ordförande

Mirsada Borisic
Styrelsledamot

Niclas Antonsson
Styrelseledamot

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

WeAudit
Erik Hallander
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 09:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.05.2024 09:06

DOCUMENT ID:

B1ME9DrjGR

ENVELOPE ID:

By-m5PHoMA-B1ME9DrjGR

DOCUMENT NAME:

Brf Skräddaren, 769629-2841 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Perols jperols@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 09:30 10.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/29) IP: 213.115.65.111
2. Anna Mathilda Ängkvist mathilda.angkvist@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 09:34 10.05.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/08) IP: 94.234.100.101
3. NICLAS ANTONSSON niclas.antonsson13@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 09:34 10.05.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/11) IP: 94.234.102.157
4. CAMILLA SYDFORS camilla.sydfors@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 10:26 10.05.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/03) IP: 94.234.98.165
5. Mirsada Borisic mirsada.borisic@ericsson.com	Signed Authenticated	13.05.2024 06:44 10.05.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/12) IP: 62.4.57.37
6. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	Signed Authenticated	13.05.2024 09:26 13.05.2024 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18) IP: 92.43.39.48

* 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 Skraddaren

Org.nr 769629-2841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skraddaren för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-02 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 de 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. De 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Eskilstuna Digital underskrift

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 09:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.05.2024 09:06

DOCUMENT ID:

B1gE5vSoMC

ENVELOPE ID:

B1LX9PHoMA-B1gE5vSoMC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Skräddaren 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HALLANDER	 Signed	13.05.2024 09:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18)
erik.hallander@weaudit.se	Authenticated	13.05.2024 09:26	Low	IP: 92.43.39.48

* 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