

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skraddaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Fanny Hagbom	Ordförande
Niclas Antonsson	Ledamot
Mirsada Borisic	Ledamot
Annie Hedman	Ledamot
Johan Perols	Ledamot
Grant Thornton Sweden AB	Revisor
Josef Hagsten	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Jan Persson
Adam Pfeiffer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sykorgen 6	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 1 flerbostadshus.

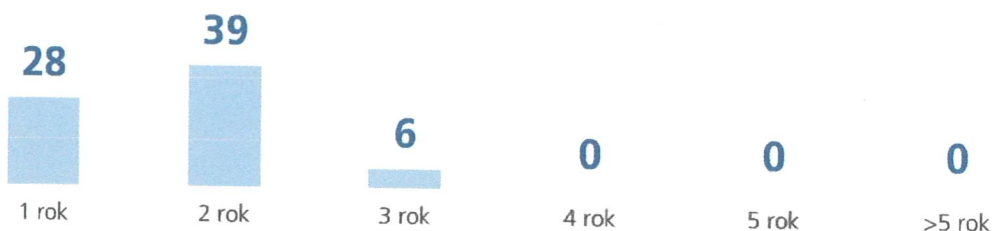
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 423 m², varav 3 423 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Takterrass

Miniverkstad

Miljörum

Cykelrum

Kommentar

Föreningen har gemensamt en takterrass som är tillgänglig för alla medlemmarna där man exempelvis kan grilla under sommaren.

Föreningen har även gemensamt en miniverkstad där man kan genomföra mindre reparationer på exempelvis cykel eller möbler.

Föreningen har ett gemensamt miljörum för källsortering.

Föreningen har flera cykelrum där medlemmar kan förvara sina cyklar tryggt och säkert.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2020	OVK genomfördes i november 2020. Föreningen fick en godkänd kontroll utan några anmärkningar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2021	Radonmätning påbörjades i november 2020. Resultat av mätning väntas under 2021.
Målning av trappuppgångar	2021	Målning av väggar i portuppgångar planeras under 2021.
Obligatorisk ventilationskontroll	2023	OVK genomförs var tredje år i föreningen.
Rensning/stampspolning	2024	Rensning/spolning av stammar genomförs var sjunde år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Forstena energi & kontroll
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 aktivt arbetat med att utveckla föreningen och vår boendemiljö. Föreningen har fortsatt en stabil ekonomisk ställning med positivt kassaflöde, amortering av föreningslån och gör avsättningar för investeringar och framtida underhåll.

Föreningen har under 2020 tagit fram en underhållsplan som ger en god överblick över framtida underhåll och investeringar.

ÅRSavgIFTER

Föreningen har inte höjt några årsavgifter under 2020 och har inte beslutat om förändrade årsavgifter för 2021.

LÅNEBELASTNING

Föreningen har enligt plan amorterat föreningslånen under 2020 och bundit låneräntan för alla tre föreningslån. Föreningens låneåtaganden minskade med 0,5% under 2020.

UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Föreningen påbörjade under 2019 avsättning av medel för framtida underhåll och investeringar. Totalt uppgick föreningens avsättning till framtida underhåll och investeringar till runt 4,6 miljoner kronor placerade i både fonder och konto för att sprida risker.

SKATTER

Från och med år 2019 är föreningen skattebefriad av Skatteverket under en period om 15 år. Detta i enlighet med gällande skattelagstiftning.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för föreningens mark och byggnad fastställdes av Skatteverket till 118 000 000kr för 2020.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan och enligt regelverket K3 och baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Mer information finns i årsredovisningens tilläggsupplysningar.

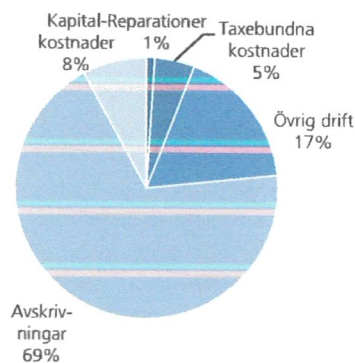
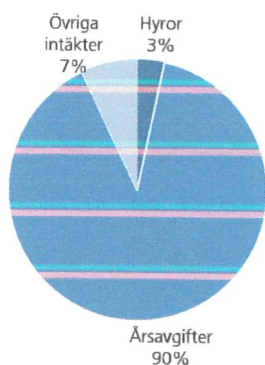
RESULTATET

Syftet med en ekonomisk förening är inte att redovisa vinst varje år utan över en längre period uppnå en ekonomi i balans med bibehållen kvalitet i fastigheten. Föreningens resultat och ställning per den 31 december 2020 för verksamheten under räkenskapsåret framgår av årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 943 965	5 382 296
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 435 702	2 738 359
Finansiella intäkter	75	200
Ökning av kortfristiga skulder	0	258 748
	2 435 777	2 997 307
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 490 871	2 192 944
Finansiella kostnader	503 636	517 795
Ökning av kortfristiga fordringar	32 204	3 537 393
Minskning av långfristiga skulder	250 008	187 506
Minskning av kortfristiga skulder	8 930	0
	2 285 649	6 435 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 094 093	1 943 965
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	150 128	-3 438 331

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bekvämlighet och hållbarhet är genomgående teman i Brf. Skraddaren. Visionen är att det ska vara enkelt och tryggt att bo i vår förening. Under 2020 har därför föreningen fokuserat på att fortsätta stabilisera ekonomin. Vi har även gjort vissa investeringar för att förbättra boendemiljön ytterligare. Här nedan följer en summering av de mest väsentliga händelserna under året.

INVESTERING TAKTERRASS

Vid föreningsstämman 2020 beslutades att föreningen skulle investera i utveckling av den gemensamma takterrassen. Styrelsen anlätade därmed en diplomerad trädgårdsdesigner som har arbetat fram ett förslag för terrassen. Förslaget bygger på att terrassen delas upp i ytor, med möjlighet till olika större och mindre sällskap samtidigt. En samtida, ungdomlig formgivning som ger en positiv, varm och behaglig framtoning till terrassen. En terrass som tar tillvara på utsikten och färgerna i boendemiljön med utrymmen för solbäddar, matlagning och en integrerad bar. Terrassen förvandlas till en förtrollande källa kvällstid, med behagligt ljus, lyktor, belysta skulpturer och en subtil inramning av en pergola, som förstärker rums känslan.

Förslaget kommer presenteras för föreningens medlemmar under början av 2021.

UNDERHÅLLSPLAN

Under året har föreningen tagit fram sin första underhållsplan. Underhållsplanen beskriver fastighetens framtida behov av underhåll. Den visar vilka åtgärder som behöver genomföras med fastigheten, när i tid det ska göras, samt hur mycket det kommer att kosta. Planen omfattar underhållsåtgärder för de kommande 20 åren. Planen innehåller bland annat renoveringar av olika komponenter och målningar, och även byte av större komponenter som fönster och dörrar baserat på förväntad livslängd.

OBLIGATORISK VENTILIATIONSKONTROLL (OVK)

I november genomfördes den första obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Kontrollen kunde genomföras i 70 av de 73 lägenheterna och resulterade inte i några anmärkningar på ventilationen i fastigheten. Nästa kontroll kommer genomföras om 3 år.

RADONMÄTNING

Under november månad påbörjades även en radonmätning i fastigheten, vilken pågår under två månader. Resultatet av mätningen kommer återrapporteras under början av 2021.

MILJÖRUM, HJÄRTSTARTARE OCH CYKELRUM

Under året har föreningen gjort vissa uppgraderingar av gemensamma utrymmen i huset. Bland annat har miljörummet fått nya och större avfallskärl för att kunna få bättre plats med de miljöavfall medlemmarna samlar in.

Föreningen har även investerat i en hjärtstartare som kan användas av medlemmar om en akut situation skulle inträffa.

Vidare köpte föreningen in en ny elgrill till takterrassen och nya cykelställ har placerats ut i föreningens alla cykelrum för att säkerställa bättre ordning i cykelrummen.

UPPSÄGNING AV BILPOOLSAVTAL

Vid föreningsstämman beslutade stämman att avtalet med bilpoolsförtaget inte kommer förlängas när det nuvarande löper ut. Detta då kostnaden för föreningen är mycket hög och få medlemmar nyttjar bilpoolen. Avtalet löper ut under 2022. Efter det kommer föreningen inte upphandla någon ny bilpooltjänst. Parkeringsplatsen går tillbaka till föreningen och platsen kommer att erbjudas till medlemmar som står i föreningen parkeringskö.

2-ÅRSBESIKTNING

Föreningen genomförde 2-årsbesiktning av alla lägenheter och gemensamma utrymmen i fastigheten i juni 2019. Styrelsen har sedan besiktningen arbetat med att säkerställa att åtgärder av besiktningsanmärkningar hanteras och genomförs. I slutet av 2020 var det endast ett fåtal golvtätningsåtgärder i lägenheter kvar som är under hantering. Alla andra besiktningsanmärkningar har hanterats och åtgärdats.

UPPDATERADE PARKERINGSAVTAL

Under 2020 skrevs nya parkeringsavtal med alla nuvarande nyttjanderättshavare av parkeringsplatser i föreningen. Alla nya nyttjanderättshavare skriver på samma avtal framgent. Det nya avtalet säkerställer att parkeringsplatser endast kan nyttjas av medlemmar som är bosatta i föreningen. Upplåtelse av parkeringsplatser i andrahand är inte tillåtet.

INDIVIDUELL MÄTNING OCH DEBITERING (IMD)

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 23 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96 st
Tillkommande medlemmar: 13 st
Avgående medlemmar: 16 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638	642	320
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 479	14 552	14 607	14 607
Elkostnad/m ² totalyta	36	153	196	51
Värmekostnad/m ² totalyta	37	73	101	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	2	6	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	151	150	235
Soliditet (%)	82	82	82	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 942	-4 354	-109	3 924
Nettoomsättning (tkr)	2 370	2 729	2 849	1 267

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 423 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	199 495 500	0	0	199 495 500
Upplåtelseavgifter	27 690 000	0	0	27 690 000
Fond för yttre underhåll	314 200	118 000	0	196 200
S:a bundet eget kapital	227 499 700	118 000	0	227 381 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	70 562	-118 000	-4 353 610	4 542 172
Årets resultat	-3 941 701	-3 941 701	4 353 610	-4 353 610
S:a ansamlad förlust	-3 871 138	-4 059 701	0	188 562
S:a eget kapital	223 628 562	-3 941 701	0	227 570 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 941 701
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	188 562
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 000
summa balanserat resultat	-3 871 139

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

3 894
-3 867 245

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 370 158	2 728 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 545	9 724
Summa rörelseintäkter		2 435 702	2 738 359
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-992 998	-1 586 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 972	-529 558
Personalkostnader	Not 6	-143 901	-76 985
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 382 971	-4 381 430
Summa rörelsekostnader		-5 873 842	-6 574 374
RÖRELSERESULTAT		-3 438 140	-3 836 015
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 636	-517 795
Summa finansiella poster		-503 561	-517 595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 941 701	-4 353 610
ÅRETS RESULTAT		-3 941 701	-4 353 610

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	267 927 073	272 310 044
Summa materiella anläggningstillgångar		267 927 073	272 310 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		267 927 073	272 310 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 493	6 887
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 291 585	1 078 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 632	25 070
Summa kortfristiga fordringar		1 324 709	1 110 451
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		3 500 000	3 500 000
		3 500 000	3 500 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		998 900	1 030 826
Summa kassa och bank		998 900	1 030 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 823 609	5 641 277
SUMMA TILLGÅNGAR		273 750 682	277 951 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 185 500	227 185 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	314 200	196 200
Summa bundet eget kapital		227 499 700	227 381 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		70 562	4 542 172
Årets resultat		-3 941 701	-4 353 610
Summa fritt eget kapital		-3 871 138	188 562
SUMMA EGET KAPITAL		223 628 562	227 570 262
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 875 152	33 041 824
Summa långfristiga skulder		32 875 152	33 041 824
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 687 334	16 770 670
Leverantörsskulder		52 208	156 250
Övriga skulder		0	17 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	507 427	395 024
Summa kortfristiga skulder		17 246 969	17 339 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 750 682	277 951 321

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anger. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttrycks i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Hissar	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 182 686	2 182 686
Hyror parkering	78 000	78 000
Hyror förråd	2 400	0
Varmvattenintäkter	6 135	17 204
Elintäkter	-2 800	350 461
Avgift andrahandsuthyrning	103 797	100 310
Öresutjämning	-60	-26
	2 370 158	2 728 635

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	61 427	0
	Övriga intäkter	4 118	9 724
		65 545	9 724
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	238 670	261 087
	Fastighetsskötsel beställning	69 774	69 943
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 530	6 896
	Snöröjning/sandning	1 909	29 123
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 000	0
	Hissbesiktning	8 469	7 937
	Myndighetstillsyn	0	7 080
	Gemensamma utrymmen	0	4 376
	Gård	10 200	4 013
	Serviceavtal	17 948	14 232
	Förbrukningsmateriel	38 903	37 487
	Brandskydd	4 403	0
	Fordon	85 629	85 629
		546 434	527 802
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	47 157	44 068
	Entré/trapphus	0	185
	Lås	2 315	599
	Elinstallationer	1 158	2 024
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 000	0
	Hiss	0	2 245
	Skador/klotter/skadegörelse	8 389	19 607
	Vattenskada	0	70 493
		64 019	139 221
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	3 894	0
		3 894	0
	Taxebundna kostnader		
	El	124 785	522 469
	Värme	127 486	250 874
	Vatten	-33 518	6 825
	Sophämtning/renhållning	86 786	80 928
	Grovsopor	3 544	0
		309 083	861 096
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 412	55 469
	Bredband	2 156	2 813
		69 568	58 282
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	992 998	1 586 401

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 062	1 525
	Tele- och datakommunikation	2 537	4 027
	Juridiska åtgärder	0	89 375
	Inkassering avgift/hyra	4 050	5 525
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 371	127 882
	Föreningskostnader	5 832	15 591
	Styrelseomkostnader	0	3 247
	Fritids- och trivselkostnader	776	267
	Förvaltningsarvode	93 124	95 680
	Administration	8 378	11 244
	Korttidsinventarier	13 822	40 637
	Konsultarvode	178 440	128 098
	Föreningsavgifter	0	6 460
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	0
		353 972	529 558
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 500	58 700
	Sociala kostnader	34 401	18 285
		143 901	76 985
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	718 650	718 650
	Yttertak K3	342 215	342 215
	Fasader/balkonger K3	399 758	399 250
	Fönster/dörrar och portar K3	228 334	228 143
	Stomkomplettering förening K3	365 398	365 029
	Stomkomplettering medlem K3	684 429	684 429
	Stamledningar VA K3	228 143	228 143
	Värmesystem K3	296 885	296 585
	Luftbehandlingssystem K3	417 948	418 262
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	387 843	387 843
	Utemiljö allmänt K3	313 367	312 882
		4 382 971	4 381 430

Not 8		2020-12-31		2019-12-31	
BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början					
		277 135 000		277 135 000	
Utgående anskaffningsvärde					
		277 135 000		277 135 000	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början					
		-4 824 956		-443 526	
Årets avskrivningar enligt plan					
		-4 382 971		-4 381 430	
Utgående avskrivning enligt plan					
		-9 207 927		-4 824 956	
Planenligt restvärde vid årets slut					
I restvärdet vid årets slut ingår mark med					
		267 927 073		272 310 044	
		48 992 000		48 992 000	
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad					
		73 000 000		73 000 000	
Taxeringsvärde mark					
		45 000 000		45 000 000	
		118 000 000		118 000 000	
Uppdelning av taxeringsvärde					
Bostäder					
		118 000 000		118 000 000	
		118 000 000		118 000 000	
Not 9					
ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31		2019-12-31	
Skattekonto					
		1 355		1 355	
Skattefordran					
		164 000		164 000	
Momsavräkning					
		31 037		0	
Klientmedel hos SBC					
		1 095 193		913 140	
		1 291 585		1 078 495	
Not 10					
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31		2019-12-31	
Försäkring					
		19 692		18 490	
Kabel-TV					
		220		0	
Förutbetalda kostnader					
		0		0	
Upplupna intäkter					
		0		6 580	
Bostadsrätterna Sverige Ek För					
		6 720		0	
		26 632		25 070	
Not 11					
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde		Verkligt värde	
	Nominellt värde	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Bokfört värde
Fonder	0	3 500 000	3 680 474	3 500 000	
		3 500 000	3 680 474	3 500 000	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	196 200	0
	Reservering enligt stadgar	118 000	118 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	78 200
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	314 200	196 200

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,810 %	16 520 662	16 603 998	2021-04-06
	Nordea	1,180 %	16 521 162	16 604 498	2023-03-15
	Nordea	1,030 %	16 520 662	16 603 998	2022-03-16
	Summa skulder till kreditinstitut		49 562 486	49 812 494	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 687 334	-16 770 670	
			32 875 152	33 041 824	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 312 446 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	70 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	17 046
	El	13 901	14 096
	Värme	24 209	26 191
	Vatten	1 197	1 142
	Sophämtning	8 090	7 185
	Arvoden	63 000	0
	Sociala avgifter	19 794	0
	Ränta	120 575	113 473
	Avgifter och hyror	225 338	199 512
	Förutbetalda avg/hyror	0	0
	Upplupna kostnader	0	0
	Fastighetsskötsel beställning	18 750	6 912
	Förbrukningsmaterial	12 573	748
	Bredband	0	216
	Konsultarvode	0	8 503
		507 427	395 024

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

INVESTERING TAKTERRASS

Arbetet med att utveckla föreningens takterrass fortsätter. Föreningen väntar på beslut om bygglov och när detta erhållits kommer förslaget gällande takterrassen presenteras för föreningens medlemmar.

MÅLNING AV TRAPPUPPGÅNGAR

Målning av väggar i entréplan planeras under 2021.

RADONMÄTNING

Radonmätning påbörjades i november 2020. Resultat av mätning väntas under 2021.

UPPSÄGNING AV BILPOOLSAVTAL

Nuvarande bilpoolsavtal kommer inte förnyas efter 2022. Bilpoolen i föreningen upphör därmed under 2022.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 20 / 3 2021




Fanny Hagbom
Ordförande



Niclas Antonsson
Ledamot



Mirsada Borisic
Ledamot




Annie Hedman
Ledamot



Johan Perols
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 - 2021
Grönk thornsten sweden AB



Josef Hagsten
Extern revisor
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skräddaren
Org.nr. 769629-2841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skräddaren för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet som 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 Bostadsrättsföreningen Skräddaren för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping den 24 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor