



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Snickaren i Tumba

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Snickaren i Tumba med säte i Botkyrka org.nr. 716421-3063 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sillen 60		1992
Sillen 14, 31, 33, 35, 53, 56 och Malen 10		1992

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2734
Totalt 31 objekt		2734

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Erik Korhonen	Ordförande	2019-05-28
Roland Jonsson	Ledamot	2018-05-22
Toni Barcelo	Ledamot	2019-05-28
Mihajlo Pavlovic	Ledamot	2016-06-15
Michline Hawarian	Ledamot	2018-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mihajlo Pavlovic

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven-Erik Korhonen, Toni Barcelo, Michline Hawarian.

Firman tecknas enligt ovan två ledamöter i förening.



Revisorer har varit: Harry Lauritzen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Monthána El Hajj (sammankallande) och Karolina Kosinska, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 11 st medlemmar varav 1 st genom fullmakt..

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och det har ej skett någon höjning hos samfälligheten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Vi har snart bytt alla tak i föreningen några enstaka är kvar att byta men vi håller koll på dessa.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Reparationer av panel samt rötskadade handledare på balkonger

Bytt ut förrådsdörrar till samtliga boende i föreningen

Under vår och höst 2023 kommer vi att försätta med underhållsreparationer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Reparation av ventilationsaggregat samt utbyte av vissa.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	96	445	438	463	428
Skuldsättning, kr/kvm	4 756	4 756	4 756	5 066	5 049
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	186	154	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	937	937	937	937	937
Totala intäkter, kr/kvm	942	942	941	1 030	939
Nettoomsättning, tkr	2 577	2 570	2 573	2 643	2 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 782	750	802	1 108	838
Soliditet, %	62	62	63	62	59

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

Föreningen har inga egna energikostnader, dessa står samfälligheten för. Energikostnaderna ingår i samfällighetsavgiften.

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

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	7 829 009	0	0	7 829 009
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 453 197	0	-1 554 196	4 899 002
S:a bundet eget kapital, kr	14 282 206	0	-1 554 196	12 728 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 620 746	749 841	1 554 196	10 924 782
Årets resultat, kr	749 841	-749 841	-1 782 052	-1 782 052
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 370 587	0	-227 856	9 142 730
S:a eget kapital, kr	23 652 793	0	-1 782 052	21 870 741

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 623 196 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	9 370 587
Årets resultat, kr	-1 782 052
Reservation till underhållsfond, kr	-69 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 623 196
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 142 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 142 731

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 576 656	2 575 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 220	0
Summa rörelseintäkter		2 613 876	2 575 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-507 577	-422 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-755 408	-700 559
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 623 196	-93 711
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-100 667	-95 756
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-422 558	-372 577
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-756 408	0
Summa rörelsekostnader		-4 165 813	-1 684 937
Rörelseresultat		-1 551 937	891 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 443	3 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 199	-145 068
Övriga finansiella poster	Not 10	-360	0
Summa finansiella poster		-230 116	-141 205
Årets resultat		-1 782 052	749 841

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11, 19	31 143 699	30 321 059
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	1 970 981
Inventarier och maskiner	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 143 699	32 292 040
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 144 199	32 292 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 416	60
Kundfordringar		0	2 119
Avräkningskonto HSB		2 687 413	4 805 965
Aktuell skattefordran	Not 15	62 576	66 466
Övriga kortfristiga fordringar		608 787	527 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	82 308	78 758
Summa kortfristiga fordringar		3 443 499	5 480 420
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 18	145 419	145 048
Summa kassa och bank		145 419	145 048
Summa omsättningstillgångar		4 088 918	6 125 468
Summa tillgångar		35 233 118	38 418 008

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 829 009	7 829 009
Fond för yttre underhåll	4 899 002	6 453 197
Summa bundet eget kapital	12 728 011	14 282 206
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 924 782	8 620 746
Årets resultat	-1 782 052	749 841
Summa fritt eget kapital	9 142 730	9 370 587
Summa eget kapital	21 870 741	23 652 793
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 13 003 240	13 003 240
Medlemmarnas inre fond	Not 20 477	477
Leverantörsskulder	138 874	1 547 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 219 786	214 078
Summa kortfristiga skulder	13 362 377	14 765 215
Summa skulder	13 362 377	14 765 215
Summa eget kapital och skulder	35 233 118	38 418 008

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 782 052	749 841
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 558	372 577
Övriga poster, utrangering tak	756 408	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-603 086	1 122 417
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 632	-86 103
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 402 838	1 431 343
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 087 556	2 467 657
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, tak	-30 625	-1 970 981
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-30 625	-1 970 981
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-2 118 181	496 676
Likvida medel vid årets början	5 451 013	4 954 337
Likvida medel vid årets slut	3 332 832	5 451 013

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 561 760	2 561 760
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 340	8 089
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 556	6 133
		2 576 656	2 575 982
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	37 220	0
		37 220	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-124 710	-46 890
	Förvaltningskostnader	-216 326	-214 373
	Försäkringar	-64 404	-60 398
	Fastighetsskatt	-98 574	-94 684
	Övriga driftskostnader	-3 563	-5 989
		-507 577	-422 335
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 125	-12 825
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 392	-8 588
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 504	-1 503
	Medlemsavgifter HSB	-16 570	-20 330
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-699 298	-643 032
	Stämma och styrelse	-16 518	-14 281
		-755 408	-700 559
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-121 000	-62 175
	Underhåll huskropp utvändigt, balkonger, förrådsdörrar, fasader	-1 502 196	-31 536
		-1 623 196	-93 711
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-49 562	-50 384
	Övriga arvoden	-24 152	-24 148
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Sociala avgifter	-22 953	-21 224
		-100 667	-95 756
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-422 558	-372 577
		-422 558	-372 577
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-756 408	0
		-756 408	0
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Bankavier	-360	0
		-360	0

Not 11	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 342 224	35 342 224			
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 970 981	0			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-864 400	0			
	Årets investering byggnader	30 625	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 711 702	8 711 702			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 191 132	44 053 926			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 732 867	-13 360 290			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	107 992	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-422 558	-372 577			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 047 433	-13 732 867			
	Utgående bokfört värde	31 143 699	30 321 059			
	Bokförda värden byggnader	22 431 997	21 609 357			
	Bokförda värden mark	8 711 702	8 711 702			
	Fastighetsbeteckning:	Sillen 60 samt småhusen Sillen 14, 31, 33, 35, 53, 56 och Malen 10				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1992	10 857 000	6 818 000	17 675 000	17 675 000
	Bostäder hyreshus	1992	26 000 000	10 200 000	36 200 000	26 800 000
			36 857 000	17 018 000	53 875 000	44 475 000
Not 12	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar		1 970 981		0	
	Årets Investering		0		1 970 981	
	Omklassificering till Byggnader & Mark		-1 970 981		0	
	Utgående värde pågående nyanläggningar		0		1 970 981	
Not 13	Inventarier och maskiner					
	Ingående anskaffningsvärden		9 990		9 990	
	Utgående anskaffningsvärden		9 990		9 990	
	Ingående avskrivningar		-9 990		-9 990	
	Utgående avskrivningar		-9 990		-9 990	
	Utgående bokfört värde		0		0	
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500		500	
			500		500	
Not 15	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran		62 576		66 466	
			62 576		66 466	
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter		405		221	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 903		78 537	
			82 308		78 758	

Not 17 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2023-02-08	500 000	500 000
			500 000	500 000

Not 18 Bank

Swedbank	124 289	123 918
Swedbank	21 130	21 130
	145 419	145 048

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,755%	2023-03-28	3 003 240	0
Swedbank Hypotek AB	3,755%	2023-03-28	10 000 000	0
			13 003 240	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Kortfristig del	13 003 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 003 240

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	25 277 798	25 277 798
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	25 277 798	25 277 798

Not 20 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	477	477
	477	477

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 069	1 178
Upplupen revision	11 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	204 717	201 400
	219 786	214 078

Not 22 Eventualförpliktelser

Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser finns att notera

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av:

Michline Hawarian

Mihajlo Pavlovic

Roland Jonsson

Sven-Erik Korhonen

Toni Barcelo

Vår revisionsberättelse har avgivits

Harry Lauritzen

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Snickaren i Tumba, org.nr. 716421-3063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Snickaren i Tumba för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Snickaren i Tumba för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Harry Lauritzen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Snickaren i Tumba signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ERIK KORHONEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:38:52



ROLAND JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 18:34:43



MICHLINE HAWARIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 19:03:43



TONI BARCELO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 11:13:00



MIHAJLO PAVLOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 16:21:20



HARRY LAURITZEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:02:21



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:21:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Snickaren i Tumba signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HARRY LAURITZEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:03:26



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:22:15



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.