



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Snapphanen i Sölvesborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Snapphanen i Sölvesborg med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Polstjärnan 9	1951-01-01	1951

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	141
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1300
Totalt 22 objekt		1441

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 5 st 2 rok, 11 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna Olofsson	Ordförande	2022-06-20
Göran Håkansson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2017-04-01
Emma Brenner	Ledamot	2022-01-12
Jonathan Sörensen	Ledamot	2023-10-11
Emma Karlsson	Ledamot	2022-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Anna Olofsson och Emma Brenner.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Emma Brenner, Anna Olofsson, Lisa Österbladh och Emma Karlsson.

Revisorer har varit: Marita Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lillemor Lundgren valberedningens ordförande och Ruza Mastilo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar och 1 fullmakt.

Extra stämma hölls 2023-10-11. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Byte av samtliga lägenhetsdörrar och låskistor.
2002	Installation av nya el centraler med jordfelsbrytare, byte av samtliga uttag och om dragning av el trådar i samtliga lägenheter.
2002	Stambyte av vatten- och avloppsledning i badrum och kök samt renovering av badrum.
2012	Byte av ventilhus och termostater på radiatorer.
2015	Nytt tak och fönster.
2020	Byte av inkommande el-serviser.
2020	Bottenavlopp utbyte och dränering.
2020	Total renovering av trädgård med nytt cykelhus och nya sopkärllskåp med belysning.
2020	Ny föreningslokal med nytt pentry.

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

Balkongrenovering med eventuell inglasning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	136	195	210	163	201
Skuldsättning, kr/kvm	3 440	3 602	3 727	3 852	2 048
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 813	3 993	4 132	4 270	2 270
Räntekänslighet, %	5	5	6	3	3
Energikostnad, kr/kvm	250	207	197	172	172
Årsavgifter, kr/kvm	798	768	755	741	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	762	736	726	704	664
Nettoomsättning, tkr	1 095	1 061	1 047	1 015	956
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	91	113	27	164
Soliditet, %	31	30	29	27	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

El ingår ej i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 515	0	0	25 515
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 176 681	0	35 000	1 211 681
S:a bundet eget kapital, kr	1 202 196	0	35 000	1 237 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 082 752	90 959	-35 000	1 138 711
Årets resultat, kr	90 959	-90 959	5 868	5 868
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 173 711	0	-29 132	1 144 579
S:a eget kapital, kr	2 375 907	0	5 868	2 381 775

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 173 711
Årets resultat, kr	5 868
Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 144 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 144 579

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 095 459	1 060 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 749	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 098 208	1 060 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-554 987	-494 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 783	-147 125
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 322	-71 525
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 701	-189 701
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-977 793	-902 741
RÖRELSERESULTAT		120 415	158 186
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 605	-67 227
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-114 547	-67 227
ÅRETS RESULTAT		5 868	90 959

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 148 794	7 338 495
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 148 794</u>	<u>7 338 495</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 149 294</u>	<u>7 338 995</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		434 253	450 619
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 788	2 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 957	29 405
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>470 998</u>	<u>482 754</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		144	0
Bank	Not 12	2 964	9 269
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 108</u>	<u>9 269</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>474 106</u>	<u>492 022</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 623 400</u>	<u>7 831 017</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 515	25 515
Fond för yttre underhåll		1 211 681	1 176 681
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 237 196</u>	<u>1 202 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 138 711	1 082 752
Årets resultat		5 868	90 959
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 144 579</u>	<u>1 173 711</u>
Summa eget kapital		<u>2 381 775</u>	<u>2 375 907</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>2 923 000</u>	<u>4 957 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 923 000</u>	<u>4 957 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 034 000	234 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	45 436	45 436
Leverantörsskulder		82 156	33 856
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 508	2 986
Övriga kortfristiga skulder		0	492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>153 525</u>	<u>181 341</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 318 625</u>	<u>498 111</u>
Summa skulder		<u>5 241 625</u>	<u>5 455 111</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 623 400</u>	<u>7 831 017</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	120 415	158 186
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	189 701	189 701
	<u>310 116</u>	<u>347 887</u>
Erhållen ränta	58	0
Erlagd ränta	-114 789	-62 637
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>195 385</u>	<u>285 250</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 610	-4 006
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	20 698	-28 797
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>211 473</u>	<u>252 447</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-234 000	-180 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-234 000</u>	<u>-180 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 527	72 447
Likvida medel vid årets början	459 887	387 441
Likvida medel vid årets slut	<u>437 361</u>	<u>459 888</u>
	-22 527	72 447

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
* Årsavgifter bostäder	1 037 400	998 938
Hysesintäkt lokaler	48 408	43 668
Hysesintäkt övrigt	7 629	14 016
Konsumtionsavgift el	0	225
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	4 078
Övriga primära intäkter och ersättningar	709	1
	1 095 459	1 060 926
* I årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar	2 749	0
	2 749	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-14 009	-28 385
El	-33 579	-26 604
Uppvärmning	-259 452	-216 408
Vatten	-67 575	-54 602
Renhållning	-24 353	-24 360
Serviceavtal	-6 660	-5 836
Förvaltningskostnader	-81 206	-80 724
Försäkringar	-16 978	-16 125
Fastighetsskatt	-30 090	-30 090
Övriga driftskostnader	-21 085	-11 255
	-554 987	-494 389
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-11 725
Övriga förvaltningskostnader	-125 646	-87 202
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	-2 173
Föreningsverksamhet	-1 006	-2 654
Kontorsutrustning och -material	-3 961	-237
Konsulter	0	-9 282
Förbrukningsinventarier	-2 266	-13 861
Medlemsavgifter HSB	-12 427	-11 424
Stämma och styrelse	-11 338	-8 567
	-169 783	-147 125
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-37 500	-32 000
Löner för anställda	-7 275	-20 400
Övriga arvoden	-2 000	0
Övriga personalkostnader	0	-766
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-14 547	-16 359
	-63 322	-71 525
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-189 701	-189 701
	-189 701	-189 701

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 10 740 770 10 740 770

Ingående anskaffningsvärde mark 70 000 70 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 10 810 770 10 810 770**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 472 275 -3 282 574

Årets avskrivningar byggnader -189 701 -189 701

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 661 976 -3 472 275**Utgående redovisat värde****7 148 794 7 338 495**

Redovisade värden byggnader

7 078 794 7 268 495

Redovisade värden mark

70 000 70 000

Fastighetsbeteckning: Polstjärnan 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1951	7 000 000	1 950 000	8 950 000	8 950 000
Lokaler	1951	179 000	145 000	324 000	324 000
		7 179 000	2 095 000	9 274 000	9 274 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 5 616 000 5 616 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 5 616 000 5 616 000**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

2 788 2 730

2 788 2 730**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

17 638 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 749 0

Förutbet medlems/serviceavgift

13 570 29 405

33 957 29 405**Not 12 BANK**

Handelsbanken

2 964 9 269

2 964 9 269

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,37%	2025-03-30	1 411 000	180 000
Stadshypotek AB		1,16%	2024-12-01	1 800 000	0
Stadshypotek AB		4,08%	2025-12-01	1 746 000	54 000
				4 957 000	234 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 923 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					234 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 800 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 034 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					936 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 787 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	45 436	60 940
Uttag	0	-15 504
	45 436	45 436

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 986	2 986
Slutskatteskuld föregående år	522	0
	3 508	2 986

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	61 347	55 043
Upplupna räntekostnader	7 676	7 860
Upplupen revision	11 400	11 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 102	85 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 865
	153 525	181 341

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Olofsson

.....
Emma Brenner

.....
Emma Karlsson

.....
Göran Håkansson

.....
Jonathan Sörensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Marita Olsson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snapphanen i Sölvesborg, org.nr. 736200-0635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snapphanen i Sölvesborg 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 31 december 2023 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. Revisornas 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Snapphanen i Sölvesborg för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Snapphanen i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 22:40:25



EMMA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 17:35:54



EMMA BRENNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:55:14



GÖRAN HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 14:19:04



JONATHAN SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:53:24



MARITA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:54:14



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:05:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Snapphanen i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:50:01



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:05:34



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.