



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Snickargården i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Snickargården i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger mark samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linnet 10	1957-10-15	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
815	lokaler (hyresrätt)	416
18	garageplatser	0
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 228
37	p-platser	0
Totalt 974 objekt		7 644

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 14 st 1 rum och kök
- 31 st 2 rum och kök
- 45 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Katarina Nyberg	Ordförande	2023-05-25
Jan Andersson	Vice ordförande	2022-06-30
Ann-Marie Kantarp	Sekreterare	2023-05-14
Izabell Bjurling	Vice sekreterare	2023-05-14
Göran Norberg	Ledamot	2022-06-30
Mikael Carlsson	Ledamot	2023-05-14
Abdul Haseeb Mohammed	Ledamot	2022-06-30
Anna-Lena Andersson	Ledamot	2022-06-30
Yonatan Kiros Teklehaimanot	Suppleant	2023-05-14
Daniel Nilsson	Suppleant	2023-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Lena Andersson, Katarina Nyberg, Jan Andersson, Abdul Haseeb Mohammed, Yonatan Kiros Teklehaimanot och Daniel Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Frima tecknas två i föreningen av Ann-Marie Kantarp, Jan Andersson och Katarina Nyberg och Kjell Arne Nilsson.

Revisorer har varit: Rolf Gunnar Zetterström vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Viktor Karlsson (sammankallande), Hannu Uuttu samt Patric Mezan, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 23 medlemmar varav 21 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5% samt fr.o.m 2023-07-01 höjdes hyror för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2023-06-19 av styrelsen. Samt besiktning av lekplatsen. Härvid har konstaterats att fasaden behöver åtgärdas på vissa ställen, i övrigt inga väsentliga brister förekommer. För balkongprojektet har bygglov beviljats, men vilar p.g.a ränteläget.

Kamera har monterats i sophuset. Föreningens övernattningslägenhet har under 2023 utnyttjats ca 75 nätter.

Underhåll

Föreningens 25-årig underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2008 och omarbetades under hösten 2023. Nu gällande underhållsplan ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Vi har under året beställt en 50 årig UH-plan från HSB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	kök och badrum
1998	Byte lägenhetsdörrar
1998+2003/04	Fönsterbyte
2004	Balkongrenovering
2007	Carport
2009	Byte radiatorventiler samt värmeväxlare
2009	Renovering bastu o solarie
2009	Målning garageportar
2010	Renovering samlingslokal
2011	Akustisk belysning, källare och trapphus
2011	Grovtvättmaskiner
2012	Nytt låssystem samt portkodlås
2012	Nya maskiner & målning i tvättstugor
2012	Spolning stammar
2012	Blästring trappentréer
2013	Nya entrépartier & dörrautomatik
2013	Dränering vid pannrum
2014	Målning entréer
2015	Målning källare, pann- och cykelrum
2015	Upprustning lekplats
2016	Cykelhus
2016	Renovering pergola och plantering
2017	Filter i värmesystem
2017	Nytt tak samt plåtklädnad sophus
2017	Plåtklädnad carport
2017	Plantering, asfaltering 2 p-platser
2018	Ventilationskoll 105 lgh
2018	OVK Besiktning lokal 9018,9019
2018	Säkring balkongtak
2018	Taggläsare sophus
2018	Anläggning uteplats o plantering
2018	Byte motorvärmcentraler
2019/2020	Byte fläkt-agg + spiskåpa i lgh
2020	Byte Mangel Nytorgsgatan
2021	Filmning av avlopp i plattor
2021	Justering värmesystem
2021	Tilläggs isolering vind

2021	Fastighets el anslöts till HSBs solcellspark
2022/2023	Gemensam el i föreningen
2022	OVK Besiktning lokal 9018,9019
2021	Besiktning av balkongplattor med provborring
2022	Energideklaration
2022	Rep betongplattor framför garagen
2023	IMD, samt ett nytt el-rum för IMD
2023	Byte stolpar entretak Nytorgsgatan

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Teknisk förvaltare
HSB solcellspark	Elavtal, el
Oxelö energi	Fjärrvärme, el-nät, vatten och sophämtning
Tele2 / Comhem	Bredband, tv
Telenor / Bredbandsbolaget	Fiber & telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
K-T:s EL	Rep belysning

Som intern förvaltare/vicevärd har Kjell Nilsson fungerat.

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

Årtal	Ändamål
2025	Balkongplattor samt ev inglasning
2024	Byte avloppsstammar i plattor

Händelser efter räkenskapsårets slut:

Avloppsstammar i plattan kommer förhoppningsvis ske under 2024.

Under 2024 kommer mellankontroll OVK i lägenheter att ske. ordinarie OVK blir 2027, samt OVK lokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 10 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021*	2020	2019
Sparande, kr/kvm	42	67	103	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	592	623	655	685	712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	626	659	693	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	158	153	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	557	524	515	515	515
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	535	493	489	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 017	3 768	3 739	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	19	-230	-202	204
Soliditet, %	28	26	25	27	27

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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.

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	647 969	0	205 000	852 969
Underhållsfond, kr	1 348 112	0	493 462	1 841 574
S:a bundet eget kapital, kr	1 996 081	0	698 462	2 694 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	494 163	18 868	-493 462	19 569
Årets resultat, kr	18 868	-18 868	75 195	75 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	513 031	0	-418 267	94 764
S:a eget kapital, kr	2 509 112	0	280 195	2 789 307

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 538 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	513 031
Årets resultat, kr	75 195
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	94 764

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	94 764

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 017 328	3 761 100
Övriga rörelseintäkter	3	74 136	7 400
Summa rörelseintäkter		4 091 464	3 768 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 115 724	-2 610 579
Övriga externa kostnader	5	-349 324	-375 832
Underhåll enligt plan	6	-6 538	-260 884
Personalkostnader och arvoden	7	-85 975	-145 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 383	-231 650
Summa rörelsekostnader		-3 799 944	-3 624 287
Rörelseresultat		291 520	144 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 307	9 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 632	-134 362
Summa finansiella poster		-216 325	-125 345
Resultat efter finansiella poster		75 195	18 868
Årets resultat		75 195	18 868

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 806 135	6 720 896
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	5 622	11 244
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	374 732	124 181
Summa materiella anläggningstillgångar		7 186 489	6 856 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	573 683	182 615
Summa finansiella anläggningstillgångar		573 683	182 615
Summa anläggningstillgångar		7 760 172	7 038 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 313	-158
Aktuella skattefordringar		55 782	0
Övriga fordringar		329	316
Avräkningskonto HSB Södermanland		877 437	1 408 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	205 263	195 782
Summa kortfristiga fordringar		1 140 124	1 604 259
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 374	6 744
Summa kassa och bank		3 374	6 744
Summa omsättningstillgångar		2 143 498	2 611 003
SUMMA TILLGÅNGAR		9 903 670	9 649 939

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		852 969	647 969
Fond för yttre underhåll		1 841 574	1 348 112
Summa bundet eget kapital		2 694 543	1 996 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 569	494 163
Årets resultat		75 195	18 868
Summa fritt eget kapital		94 764	513 031
Summa eget kapital		2 789 307	2 509 112
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	0	1 428 107
Summa långfristiga skulder		0	1 428 107
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	4 522 187	3 336 660
Leverantörsskulder		542 522	268 463
Aktuella skatteskulder		43 936	27 598
Övriga skulder	18	1 489 964	1 435 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	515 754	644 997
Summa kortfristiga skulder		7 114 363	5 712 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 903 670	9 649 939

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		75 195	18 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		242 383	231 650
Resultat efter finansiella poster		317 578	250 518
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 471	158
Förändring av kortfristiga fordringar		-65 276	-9 565
Förändring av leverantörsskulder		274 059	-35 390
Förändring av kortfristiga skulder		-57 944	136 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten		466 946	342 144
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-197 819	-162 675
Försäljning av lägenhet		205 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-391 068	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-383 887	-162 675
Finansieringsverksamheten			
Pågående investering		-374 732	0
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-242 580	-242 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-617 312	-242 580
Årets kassaflöde		-534 253	-63 111
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 415 063	2 478 174
Likvida medel vid årets slut		1 880 810	2 415 063

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 36 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,27 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 3 741 996 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	3 927 059	3 788 811
Avgiftsbortfall	-16 392	-21 153
Hyrer	262 127	252 784
Hysesbortfall	-51 387	-48 177
Intäkter konsumtionsavgift	98 551	0
Övriga intäkter	28 012	27 236
Avsättning inre fond	-230 641	-231 001
Summa nettoomsättning	4 017 329	3 768 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	185	0
Övriga ersättning och intäkter	26 781	7 400
Erhållna bidrag, Elstöd	47 170	0
Summa övriga rörelseintäkter	74 136	7 400

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 051	5 438
Löpande underhåll	448 186	339 693
Elavgifter	316 642	156 939
Uppvärmningsavgifter	727 301	667 998
Vatten och avlopp	398 532	382 724
Sophämtning	163 615	163 878
Försäkringar	173 145	163 333
Kabel-TV/bredband	214 900	197 281
Fastighetsskötsel	512 229	425 448
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	159 042	158 410
Övriga kostnader	81	963
Kundbonus	0	-51 526
Summa driftskostnader	3 115 724	2 610 579

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	13 625	10 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	109 485	117 752
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	7 250	0
Övriga förvaltningskostnader	800	2 190
Konsultarvoden	92 190	117 685
Medlemsavgift HSB	30 000	30 000
Möteskostnader	7 859	5 001
Överlåtelseavgift	11 708	4 796
Pantförskrivningsavgift	1 575	3 847
Kreditupplysning	135	540
Kontorsmaterial och trycksaker	4 099	16 941
Avtal vicevärdsuppdrag	70 312	63 750
Inkassokostnader	286	2 830
Summa övriga externa kostnader	349 324	375 832

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	6 538	260 884
Summa underhåll enligt plan	6 538	260 884

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Löner anställda	0	26 946
Arvode styrelse	60 195	71 965
Arvode vicevärd	3 750	0
Arvode föreningsvald revisor	0	1 700
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	13 046	27 367
Övriga personalkostnader	5 984	14 364
Summa personalkostnader och arvoden	85 975	145 342

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 319 358	18 280 864
Ingående anskaffningsvärde mark	363 000	363 000
Årets investeringar	322 000	38 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 004 358	18 682 358
Ingående avskrivningar	-11 961 463	-11 735 435
Årets avskrivningar	-236 761	-226 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 198 224	-11 961 463
Utgående redovisat värde	6 806 134	6 720 895
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	697 000	697 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	564 000	564 000
Totalt taxeringsvärde	49 861 000	49 861 000

Fastighetsbeteckning: Linet 10

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 734	73 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 734	73 734
Ingående avskrivningar enligt plan	-62 490	-56 868
Årets avskrivning enligt plan	-5 622	-5 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 112	-62 490
Utgående redovisat värde	5 622	11 244

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 181	0
Årets investeringar	374 732	124 181
Omklassificeringar, IMD	-124 181	
Utgående redovisat värde	374 732	124 181

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i HSB	500	500
Andelar i HSB Solcellspark, 855 st	182 115	182 115
Årets investering i Solcellspark	391 068	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 683	182 615
Utgående redovisat värde	573 683	182 615

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 263	195 782
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 263	195 782

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga placeringar	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	3 374	6 744
Summa kassa och bank	3 374	6 744

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2023-12-31	2022-12-31
SBAB	4,89	2024-12-06	1 524 080	1 606 660
SBAB	5,11	2024-01-10	1 570 000	1 650 000
SBAB	4,97	2024-09-10	1 428 107	1 508 107
			4 522 187	4 764 767
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 319 607	-3 094 080
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-202 580	-242 580
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	1 428 107

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	810 320
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 509 287

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	16 283 000	16 283 000
Summa ställda säkerheter	16 283 000	16 283 000

Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 522 187	3 336 660
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 522 187	3 336 660

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	1 549
Lagstadgade sociala avgifter	0	1 623
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 489 964	1 431 830
Summa övriga kortfristiga skulder	1 489 964	1 435 002
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	1 431 830	1 392 008
Uttag under året	-172 507	-191 178
Avsättning	230 641	231 000
Utgående värde	1 489 964	1 431 830

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	25 876	25 586
Förutbetalda hyror och avgifter	368 215	370 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 916	248 970
Avtalsplacerade betalningar	5 747	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	515 754	645 155

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Snickargården i Oxelösund med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Katarina Nyberg

Anna-Lena Andersson

Jan Andersson

Izabell Bjurling

Ann-Marie Kantarp

Mikael Karlsson

Abdul Hasseb Mohammed

Göran Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rolf Zetterström

Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Revisor

BoRevsioion AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Snickargården i Oxelösund, org.nr. 719000-2167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snickargården i Oxelösund 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 Bostadsrättsförening Snickargården i Oxelösund 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har brustit i sin förvaltning rörande hantering av skatter och avgifter: Föreningen bedriver momspliktig verksamhet avseende enhetsmätning av el. Trots detta har föreningen inte registrerats för moms.

Oxelösund

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Zetterström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KATARINA NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 13:07:54



ABDUL HASEEB MOHAMMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:20:14



MIKAEL CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 13:20:22



JAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:21:42



GÖRAN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 22:20:49



ANNA-LENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:40:55



ANN-MARIE KANTARP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 11:28:33



IZABELL BJURLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:40:41



ROLF GUNNAR ZETTERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:08:04



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 05:35:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROLF GUNNAR ZETTERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:01:27



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 05:37:26



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.