



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sillen 14, 31, 33, 35, 53, 56 och Malen 10	1992-04-07	1992
Sillen 60	1992-04-07	1992

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 734
Totalt 31 objekt		2 734

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 17 st 3 rok, 1 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Sillen GA:1	G:A	717911-0320	24 / 89	Grönområden, Lekytör, Lekredskap, Vägar, Parkeringsplatser, Spolplats, Garagebyggnader, Gemensamhetslokal, Soprum, Anläggningscentral, Elcentral, Gemensamma elledningar, Väg-och allmänbelysning, Fjärrvärme-, Vatten-, Spill-och dagvattenledningar, Bredband- och kabel-tvledningar

Totalt 1 objekt**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
Montaha Shamoun	Ledamot	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Erik Korhonen och Montaha Shamoun.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Erik Korhonen, Toni Barcelo och Michline Hawarian.

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

Valberedning har varit: James Kimland och RaniaTahan, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 14 st röstberättigade medlemmar varav en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en aktuell 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.

Vi har bytt ut samtliga termostater på samtliga radiatorer i vår förening för att få bättre inomhus klimat .
dett beräknas pågå våren 2024 också

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under vår och höst 2024 kommer vi att försätta med underhållsreparationer

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

Reparation av ventilationsaggregat samt utbyte av vissa.

vi planer att starta arbetet våren 2024

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	215	96	445	438	463
Skuldsättning, kr/kvm	4 758	4 756	4 756	4 756	5 066
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 758	4 756	4 756	4 756	5 066
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	937	937	937	937	937
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	942	942	941	1 030
Nettoomsättning, tkr	2 566	2 577	2 570	2 573	2 643
Resultat efter finansiella poster, tkr	-444	-1 782	750	802	1 108
Soliditet, %	61	62	62	63	62

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

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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 52 727 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 215 kr/m².

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	4 899 002	0	-557 558	4 341 444
S:a bundet eget kapital, kr	12 728 011	0	-557 558	12 170 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 924 782	-1 782 052	557 558	9 700 288
Årets resultat, kr	-1 782 052	1 782 052	-444 453	-444 453
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 142 730	0	113 105	9 255 835
S:a eget kapital, kr	21 870 741	0	-444 453	21 426 288

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 631 558 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	9 142 730
Årets resultat, kr	-444 453
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	631 558
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 255 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 255 835

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	2 565 505	2 573 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 833	40 663
Summa Rörelseintäkter		2 569 338	2 613 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 885 299	-2 826 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 393	-59 672
Personalkostnader	Not 6	-98 765	-100 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 007	-422 558
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-756 408
Summa Rörelsekostnader		-2 435 464	-4 165 813
Rörelseresultat		133 874	-1 551 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 641	6 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 968	-236 559
Summa Finansiella poster		-578 327	-230 116
Resultat efter finansiella poster		-444 453	-1 782 053
Resultat före skatt		-444 453	-1 782 053
Årets resultat		-444 453	-1 782 053

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 742 692	31 143 699
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 742 692	31 143 699

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**30 743 192 31 144 199**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 416
Aktuell skattefordran	Not 13	58 005	62 576
Övriga kortfristiga fordringar		3 435 111	3 296 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	273 416	82 308
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 766 532	3 443 499

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	148 627	145 419
<i>Summa Kassa och bank</i>		148 627	145 419

Summa Omsättningstillgångar**4 415 159 4 088 918****Summa Tillgångar****35 158 352 35 233 118**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 829 009	7 829 009
Fond för yttre underhåll	4 341 444	4 899 002
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	12 170 452	12 728 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 700 288	10 924 782
Årets resultat	-444 453	-1 782 052
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 255 835	9 142 730

Summa Eget kapital**21 426 288****21 870 741**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 003 240	13 003 240
Leverantörsskulder		441 808	138 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 276	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	284 740	219 786
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 732 064	13 362 377

Summa Skulder**13 732 064****13 362 377****Summa Eget kapital och skulder****35 158 352****35 233 118**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	133 874	-1 551 937
-----------------	---------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	401 007	422 558
---------------	---------	---------

Övriga justeringar	0	756 408
--------------------	---	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	401 007	1 178 966
--	----------------	------------------

Erhållen ränta	27 390	6 259
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-605 467	-233 668
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-43 196	-600 379
----------------	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-272 262	-81 448
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	368 186	-1 405 729
---	---------	------------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	95 924	-1 487 177
--	---------------	-------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

52 727	-2 087 556
---------------	-------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-30 625
---	---	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 625
---	----------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde	52 727	-2 118 181
-------------------------	---------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	3 332 832	5 451 013
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 385 559	3 332 832
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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	22 526 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 561 760	2 561 760
	Hyrer garage och parkeringsplatser	39 360	39 360
	Övriga primära intäkter	3 745	11 453
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 604 865	2 612 573
	Hysesbortfall	-39 360	-39 360
	<i>Summa</i>	-39 360	-39 360
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 565 505	2 573 213
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	37 220
	Övriga sekundära intäkter	3 833	3 443
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 833	40 663
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-739 488	-699 298
	Reparationer	-36 266	-34 049
	Planerat underhåll	-631 558	-1 623 196
	Försäkringsskador	-78 722	-90 661
	Fastighetsförsäkring	-72 207	-64 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 145	-98 574
	Förvaltningsavtalskostnader	-223 913	-216 326
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 885 299	-2 826 508
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 837	-16 334
	Extern revision	-11 500	-10 125
	Medlemsavgifter	-19 275	-16 570
	Föreningsverksamhet	-14 781	-16 518
	Övriga förvaltningskostnader	0	-125
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 393	-59 672

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 900	-49 562
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-29 252	-24 152
	Sociala avgifter	-23 613	-22 953
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 765	-100 667
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-401 007	-422 558
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-401 007	-422 558
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-756 408
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-756 408

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 479 430	35 342 224
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 711 702	8 711 702
	Årets investeringar	0	30 625
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-864 400
	Omklassificeringar	0	1 970 981
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 191 132	45 191 132
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 047 433	-13 732 867
	Årets avskrivningar	-401 007	-422 558
	Omklassificeringar	0	107 992
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 448 439	-14 047 433
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 742 692	31 143 699
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 857 000	36 857 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 018 000	17 018 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	53 875 000	53 875 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 277 798	25 277 798
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	25 277 798	25 277 798
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	9 990	9 990
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 990	9 990
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 990	-9 990
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 990	-9 990
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 970 981
	Omklassificering till byggnad	0	-1 970 981
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Aktuell skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	58 005	62 576
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	58 005	62 576
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 656	405
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 760	81 903
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	273 416	82 308
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placering HSB 3 mån	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	21 130	21 130
	Swedbank	127 497	124 289
	<i>Summa Kassa och bank</i>	148 627	145 419

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	5,14%	2024-03-28	3 003 240	0
Swedbank Hypotek AB	5,14%	2024-03-28	10 000 000	0
			13 003 240	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 003 240	
Kortfristig del			13 003 240	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			5,14%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	477	477
Övriga kortfristiga skulder	1 799	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 276	477

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	192 291	204 717
Upplupna räntekostnader	5 570	4 069
Övriga upplupna kostnader	86 879	11 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	284 740	219 786

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av vikt finns att notera.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 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. 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Harry Lauritzen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-15 kl. 05:11:17



ROLAND JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:39:23



TONI BARCELO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:39:03



MIHAJLO PAVLOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:57:31



MONTAHA SHAMOUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 05:34:21



HARRY LAURITZEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:23:28



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:52:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-16 kl. 16:20:22



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:52:04



HSB – där möjligheterna bor

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.