



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Snickaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Snickaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0734 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 19	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	garageplatser	74
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2086
1	lokaler (hyresrätt)	84
Totalt 36 objekt		2244

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 16 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Milan Gajic	Ordförande	2021-06-14
Biljana Milojkovic	Ledamot	2023-05-16
Eva Larsson	Ledamot	2023-06-29
Ola Diurhuus-Gundersen	Ledamot	2023-06-29
My Robertsson	Suppleant	2023-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Milan Gajic och Biljana Milojkovic

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas av: Biljana Milojkovic, Milan Gajic, Eva Larsson och Ola Diurhuus-Gundersen

Revisorer har varit: Inger Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Christin Jeppsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-10-19 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhållsåtgärder

Förberedande OVK och diverse el-relaterade arbeten.

Utförda renoveringar:

År Åtgärd

2002- Stambyte

2013- Värmecentral

2014- Källartrapp, markarbete

2017- Balkongrenovering

2019- Entrépartier, räcken och källarfönster

Framtida underhåll

År Åtgärd

2023-2024- Ventilationsrenovering

2023-2024- Byte av elstammar

2024-2026- Byte av dagvattenledning/dräneringsledning

2024-2026- Upprustning av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	158	200	184	158
Skuldsättning, kr/kvm	3 115	3 286	3 350	3 416	3 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 350	3 418	3 486	3 554	3 622
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	224	210	208	193	184
Årsavgifter, kr/kvm	812	774	774	751	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	788	759	756	732	723
Nettoomsättning, tkr	1 725	1 646	1 641	1 587	1 568
Resultat efter finansiella poster, tkr	51	99	146	34	81
Soliditet, %	14	15	14	12	12

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 990	0	0	57 990
Underhållsfond, kr	335 954	0	-43 226	292 728
S:a bundet eget kapital, kr	393 944	0	-43 226	350 718
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	830 911	98 765	43 226	972 902
Årets resultat, kr	98 765	-98 765	51 491	51 491
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	929 676	0	94 717	1 024 393
S:a eget kapital, kr	1 323 620	0	51 491	1 375 111

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74.000 kr samt ianspråktagande skett med 117.226 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	929 676
Årets resultat, kr	51 491
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 024 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 024 393
------------------------------------	------------------

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	1 724 802	1 644 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 682	1 522
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 768 484	1 646 232
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 138 911	-1 058 707
Underhåll enligt plan	Not 5	-117 226	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-52 626	-61 139
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-74 296	-77 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-230 329	-230 329
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 613 388	-1 427 376
RÖRELSERESULTAT		155 096	218 856
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 050	5 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 654	-125 243
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-103 604	-120 091
ÅRETS RESULTAT		51 491	98 765

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 899 111	7 129 440
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 106 876	49 376
Summa materiella anläggningstillgångar		8 005 987	7 178 816
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 006 487	7 179 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 332	4 790
Avräkningskonto HSB		42 506	23 440
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	30 006	30 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	14 671	11 570
Summa kortfristiga fordringar		97 515	69 908
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	800 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 008 103	762 446
Summa kassa och bank		1 008 103	762 446
Summa omsättningstillgångar		1 905 618	1 632 353
SUMMA TILLGÅNGAR		9 912 104	8 811 670

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 990	57 990
Fond för yttre underhåll		292 728	335 954
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>350 718</u>	<u>393 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		972 902	830 911
Årets resultat		51 491	98 765
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 024 393</u>	<u>929 676</u>
Summa eget kapital		<u>1 375 111</u>	<u>1 323 620</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>5 222 760</u>	<u>6 989 058</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 222 760</u>	<u>6 989 058</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 766 298	142 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	16 349	16 349
Leverantörsskulder		77 220	51 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 454 366</u>	<u>289 079</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 314 233</u>	<u>498 992</u>
Summa skulder		<u>8 536 993</u>	<u>7 488 050</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 912 104</u>	<u>8 811 670</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	155 096	218 856
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	230 329	230 329
	<u>385 425</u>	<u>449 186</u>
Erhållen ränta	19 628	3 713
Erlagd ränta	-124 338	-125 142
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>280 715</u>	<u>327 757</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 119	-1 453
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 189 627	63 782
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 464 223	390 086
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 057 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 057 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-142 000	-142 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-142 000	-142 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	264 723	248 086
Likvida medel vid årets början	1 585 885	1 337 800
Likvida medel vid årets slut	<u>1 850 609</u>	<u>1 585 885</u>
	264 723	248 086

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

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	26 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 694 604	1 613 916
Hysesintäkt garage och bilplatser	12 780	12 780
Hysesintäkt övrigt	2 400	3 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 066	7 615
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 952	6 999
	1 724 802	1 644 710
*Ingår el, värme, vatten, bredband mm.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	43 682	1 522
	43 682	1 522
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-149 847	-86 345
El	-147 093	-100 498
Uppvärmning	-243 450	-240 162
Vatten	-124 619	-114 140
Renhållning	-50 188	-45 520
TV, bredband, iptelefoni	-20 828	-18 660
Förvaltningskostnader	-315 071	-360 323
Försäkringar	-24 454	-22 422
Fastighetsskatt	-51 778	-51 057
Övriga driftskostnader	-11 583	-19 580
	-1 138 911	-1 058 707
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-117 226	0
	-117 226	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 625	-10 704
Övriga förvaltningskostnader	-4 640	-16 677
Kostnader överlåtelse och panter	-12 025	-11 441
Föreningsverksamhet	0	-1 000
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 736	-10 718
Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
	-52 626	-61 139
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-57 200	-54 200
Revisionsarvode	-6 000	-8 000
Sociala avgifter	-11 096	-15 000
	-74 296	-77 200
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-230 329	-230 329
	-230 329	-230 329

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 11 190 527 11 190 527

Ingående anskaffningsvärde mark 80 000 80 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 11 270 527 11 270 527**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 141 087 -3 910 757

Årets avskrivningar byggnader -230 329 -230 329

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 371 416 -4 141 087**Utgående redovisat värde** 6 899 111 7 129 440

Redovisade värden byggnader 6 819 111 7 049 440

Redovisade värden mark 80 000 80 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	17 200 000	7 800 000	25 000 000	25 000 000
Lokaler		93 000	0	93 000	93 000
		17 293 000	7 800 000	25 093 000	25 093 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 149 600	8 149 600
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 149 600	8 149 600

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar 49 376 49 376

Årets Investering 1 057 500 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 1 106 876 49 376

Pågående nyanläggningar avser ombyggnad av ventilation. Och planeras vara klart våren 2024.

Total kostnad är uppskattad till 1.400.000 kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 6 709 6 090

Övrig skattefordran 23 297 24 018

30 006**30 108****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 6 256 5 688

Förutbetald kabel-TV och bredband 4 314 4 203

Upplupna ränteintäkter 4 101 1 679

14 671**11 570**

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	jan o feb 2024	800 000	800 000
			800 000	800 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	1 008 103	762 446
	1 008 103	762 446

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,25%	2024-07-31	1 684 298	60 000
Sparbanken Skåne AB		1,33%	2025-05-10	620 000	20 000
Stadshypotek AB		1,27%	2027-10-30	768 260	20 000
Stadshypotek AB		2,10%	2032-01-30	3 916 500	42 000
				6 989 058	142 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 222 760

Nästa års amortering av långfristig skuld 82 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 684 298

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 766 298**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 568 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 279 058

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 3 916 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	16 349	16 349
	16 349	16 349

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	44 200	62 200
Upplupna sociala avgifter	10 000	15 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 526	46 144
Upplupna räntekostnader	9 971	8 655
Upplupen revision	12 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	143 443	135 716
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 174 726	10 864
	1 454 366	289 079

2023-12-31

2022-12-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Biljana Milojkovic.....
Milan Gajic.....
Eva Larsson.....
Ola Diurhuus-Gundersen

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

Inger Larsson
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snickaren i Eslöv, org.nr. 742000-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snickaren i Eslöv 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. 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 Snickaren i Eslöv 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MILAN GAJIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:15:15



BILJANA MILOJKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 15:50:22



OLA DIURHUUS-GUNDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 22:39:24



EVA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:43:53



INGER LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:41:42



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:16:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGER LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 17:45:52



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:17:11



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.