



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Snickaren i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Snickaren i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 769602-7247 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 4	2000-01-01	2000

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 489
14	garageplatser	180
10	p-platser	0
Totalt 59 objekt		2 669

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunnar Eriksson	Ordförande	2022-06-02
Lilian Strid	HSB Ledamot	2007-04-25
Catrine Jansson	Ledamot	2007-04-25
Olle Callebro	Ledamot	2007-04-25
Margreta Hellström	Ledamot	2007-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Eriksson, Catrine Jansson och Margreta Hellström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Catrine Jansson, Olle Callebro, Gunnar Eriksson och Margreta Hellström.

Revisorer har varit: Kurt Uhre med Kurt Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lillemor Hedström (sammankallande), Rigmor Arnesen samt Anneli Kämärä, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 på Kumla Hotell. På stämman deltog 34 st varav 23 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-12 för antagande av nya stadgar beslut 1. På extrastämman deltog 26 st varav 18 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-21.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av PG Bygg & Allservice AB. Föreningen har avtal med Tele2 gällande TV.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Pergola
2022	Laddstolpe
2022	Renovering garage

Under året har pergolan i Snickarens trädgård målads om. Samtliga brandvarnare i föreninen har bytt ut.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Ordförande har under året deltagit i HSB:s årsstämma och på en ordförandeträff i Örebro. Dessutom har ordförande deltagit i en juridik kurs i HSB:s regi.

5 medlemsbrev har delats ut under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	245	186	254	292	286
Skuldsättning, kr/kvm	4 923	5 051	5 178	5 305	5 433
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 279	5 416	5 552	5 689	5 826
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	232	210	180	162	176
Årsavgifter, kr/kvm	843	767	767	767	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	828	750	746	746	785
Nettoomsättning, tkr	2 195	2 001	1 990	1 990	2 096
Resultat efter finansiella poster, tkr	284	-305	307	408	393
Soliditet, %	46	44	45	44	42

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	7 000 001	0	0	7 000 001
Underhållsfond, kr	2 223 128	0	169 125	2 392 253
S:a bundet eget kapital, kr	9 223 129	0	169 125	9 392 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 266 056	-305 606	-169 125	1 791 325
Årets resultat, kr	-305 606	305 606	284 170	284 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 960 450	0	115 045	2 075 495
S:a eget kapital, kr	11 183 579	0	284 170	11 467 749

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 875 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 960 450
Årets resultat, kr	284 170
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 075 495

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 075 495
------------------------------------	------------------

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	2 194 971	2 000 835
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	15 833	0
Summa rörelseintäkter		2 210 804	2 000 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 252 788	-1 692 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 198	-26 203
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 907	-62 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 559	-349 559
Summa rörelsekostnader		-1 701 452	-2 130 629
Rörelseresultat		509 352	-129 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	93 295	21 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-318 477	-197 558
Summa finansiella poster		-225 182	-175 812
Årets resultat		284 170	-305 606

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 <u>21 146 197</u>	<u>21 495 756</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>21 146 197</u>	<u>21 495 756</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>21 146 697</u>	<u>21 496 256</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 0	430
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 521 339	621 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>45 346</u>	<u>39 157</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>566 685</u>	<u>660 929</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14 <u>3 324 908</u>	<u>3 044 010</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>3 891 593</u>	<u>3 704 940</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>25 038 290</u>	<u>25 201 196</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 000 001	7 000 001
Fond för yttre underhåll		2 392 253	2 223 128
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 392 254</u>	<u>9 223 129</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 791 325	2 266 056
Årets resultat		284 170	-305 606
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 075 495</u>	<u>1 960 450</u>
Summa eget kapital		<u>11 467 749</u>	<u>11 183 579</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 625 000	5 440 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 625 000</u>	<u>5 440 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 515 000	8 040 000
Leverantörsskulder		113 236	98 401
Skatteskuld		0	2 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	24 220	30 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	293 084	406 773
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 945 540</u>	<u>8 577 616</u>
Summa skulder		<u>13 570 540</u>	<u>14 017 616</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 038 290</u>	<u>25 201 196</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	284 170	-305 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	349 559	349 559
Inkomstskatt	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>633 729</u>	<u>43 953</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 719	-8 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-107 076</u>	<u>97 372</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	530 372	132 952
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-22 680
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-22 680
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-340 000	-340 000
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-340 000</u>	<u>-340 000</u>
Årets kassaflöde	190 372	-229 728
Likvida medel vid årets början	3 649 993	3 868 381
Likvida medel vid årets slut	3 840 365	3 649 993

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 75 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,3
Pergola	10
Markanläggningar	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 854 452 kr. (1 854 452 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår värme, vatten och grundutbud tv	2 098 716	1 908 048
Hyror	90 726	84 730
Övriga avgifter	5 529	0
Övriga intäkter	0	9 992
Bruttoomsättning	<u>2 194 971</u>	<u>2 002 770</u>
Hysesbortfall	0	-1 935
	2 194 971	2 000 835
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	15 833	0
	15 833	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	258 266	371 579
Reparationer	77 970	37 500
El	89 686	104 641
Uppvärmning	398 261	339 744
Vatten	131 631	115 784
Sophämtning	58 087	46 783
Övriga avgifter	72 393	64 598
Förvaltningskostnader	78 432	83 414
Fastighetsavgift	62 115	59 665
Övriga driftskostnader	-2 928	15 720
Planerat underhåll	28 875	452 850
	1 252 788	1 692 279
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	250	0
Kontorsmaterial och trycksaker	2 627	1 477
Porto och bankavgifter	150	0
Juridiska avgifter	150	0
Revisionskostnad	12 000	10 375
Medlems- och styrelseaktiviteter	3 265	801
Medlemsavgift HSB	16 750	12 750
Övriga kostnader	6	800
	35 198	26 203
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	51 212	61 778
Övriga arvoden	2 475	93
Revisorsarvode	4 529	171
Sociala kostnader	5 691	546
	63 907	62 588
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	348 425	348 425
Markanläggningar	1 134	1 134
	349 559	349 559
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	93 069	21 736
Ränteintäkter skattekonto	226	10
	93 295	21 746
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	318 477	197 558
	318 477	197 558

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	25 595 590	25 595 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 595 590	25 595 590
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 599 834	-7 250 275
Årets avskrivningar	-349 559	-349 559
Utgående avskrivningar	-7 949 393	-7 599 834
Bokfört värde	17 646 197	17 995 756
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
Bokfört värde	3 500 000	3 500 000
Summa byggnader och mark	21 146 197	21 495 756
Taxeringsvärde för Snickaren 4 i Kumla. Värdeår 2000.		
Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	348 000	348 000
	25 348 000	25 348 000
Mark - bostäder hyreshus	4 960 000	4 960 000
Mark - lokaler	302 000	302 000
	5 262 000	5 262 000
Taxeringsvärde totalt	30 610 000	30 610 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Kundfordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	430
		0	430
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattekonto		4 247	9 690
Skattefordran		1 635	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		515 457	605 982
Övriga fordringar		0	5 670
		521 339	621 342
Not 14 Kassa och bank			
Bankkonto		3 322 908	3 042 010
Handkassa		2 000	2 000
		3 324 908	3 044 010
Not 15 Eget kapital			
	Medlemsinsatser		
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
Belopp vid årets ingång		7 000 001	2 223 128
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			2 266 056
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-305 606
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			28 875
Årets resultat			198 000
Belopp vid årets slut	0	7 000 001	2 392 253
			1 791 325
			284 170
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
Stadshypotek AB	211589	4,01%	2028-06-01
			7 700 000
Stadshypotek AB	24628	1,25%	2024-06-01
			2 325 000
Stadshypotek AB	73928	1,38%	2025-06-01
			3 115 000
			13 140 000
			340 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 625 000
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till			11 440 000
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>			
Fastighetsinteckningar			21 575 000
Summa ställda säkerheter			21 575 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			340 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			2 175 000
			2 515 000
			8 040 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder			
Arbetsgivaravgifter			5 691
Källskatt			17 462
Mervärdesskatt			1 067
Övriga kortfristiga skulder			0
			24 220
			30 276
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter			192 272
Upplupna räntekostnader			6 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			94 808
			293 084
			406 773

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

.....
Catrine Jansson

.....
Gunnar Eriksson

.....
Olle Callebro

.....
Lilian Strid

.....
Margreta Hellström

Revisionsberättelsen är digitalt signerad av

.....
Kurt Uhre

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snickaren i Kumla, org.nr. 769602-7247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snickaren i Kumla 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Kumla 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 revisionssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurt Uhre
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

GUNNAR ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:00:19



CATRINE JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:40:15



LILIAN STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:48:04



MARGRETA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 14:30:20



OLLE CALLEBRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:16:27



KURT UHRE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 09:46:42



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:03:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KURT UHRE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 09:44:32



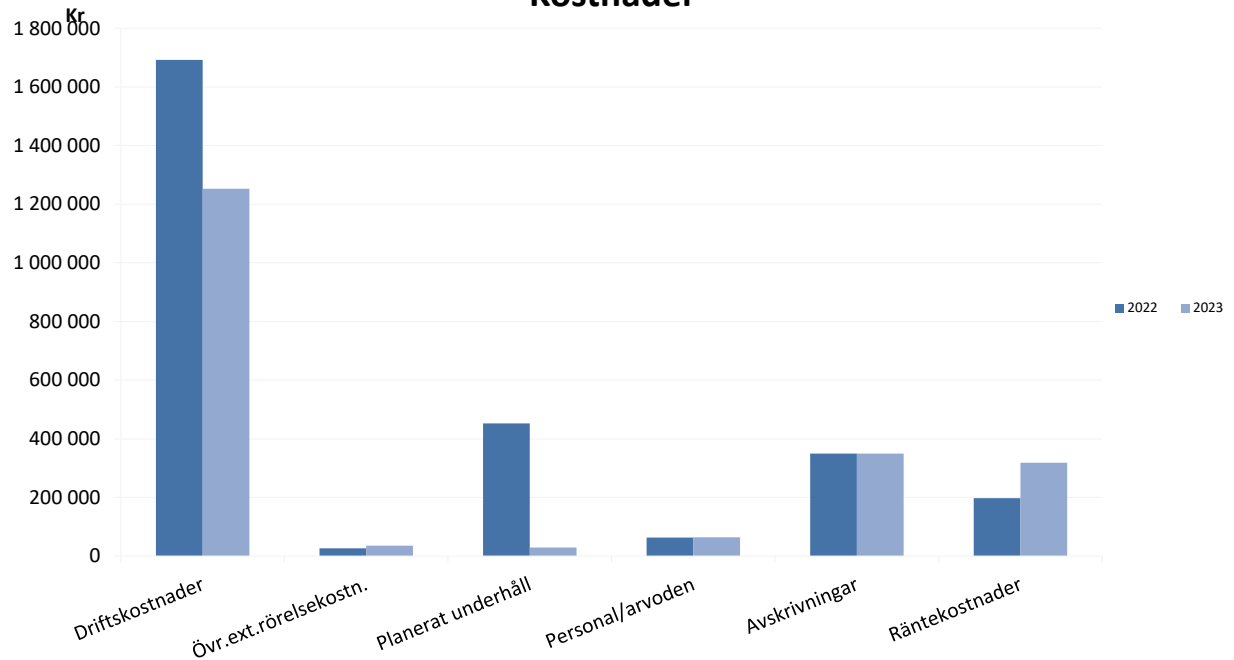
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

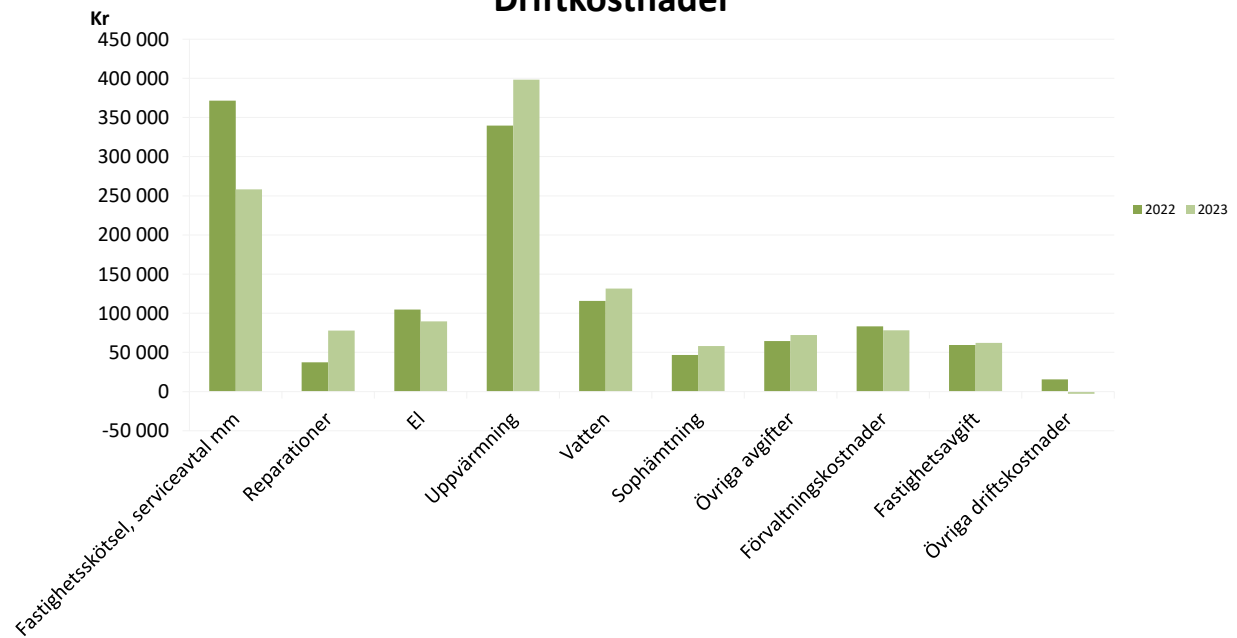
E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:05:13



Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Snickaren i Kumla



245
KR/KVM
SPARANDE



4923
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



232
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



843
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 245 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4923 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 232 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 843 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.