



Årsredovisning 2023

BRF  Snickarbacken

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken med säte i Sollentuna org.nr. 714800-1196 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjöstugan 39	1990-01-01	1989
Sollentuna Bilplats Sidensvansvägen	1990-01-01	1989
Sollentuna Garage Sidensvansvägen	1990-01-01	1989

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
288	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 079
170	Lokaler (inkl förråd)	602
252	Garageplatser (inkl mcplatser)	5 188
53	Bilplatser	0
36	Gästparkering (inkl 1 st handikapp)	0

Totalt 799 objekt29 869

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 73 st 2 rok, 92 st 3 rok, 71 st 4 rok, 19 st 5 rok



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Sjöstugan GA:2	G:A		140 / 147	Utfartsväg

Totalt 1 objekt

Gemensamhetsutrymmen

Bastu	Tillträde genom kontrakt
Gemensamhetslokal	Kan hyras av medlemmarna
Snickarbod	Tillträde genom kontrakt
Styrketräningslokal	Tillträde genom kontrakt
Syrum	Tillträde genom kontrakt
Pingis	Tillträde genom kontrakt

Verksamhet i lokalerna Löptid

Förskoleverksamhet	Tills vidare
Traktorgarage	Tills vidare

Förvaltning och andra avtal

Leverantör:	Tjänst:
APCOA Parking Sverige AB	Parkeringservice
Axlås Solidlås	Passersystem
Bahnhof AB	Gruppanslutning bredband
Bolander & Co	Försäkringsmäklare
Folksam	Fastighetsförsäkring
Enstar AB	Kyl & Värmeanläggningar, ventilation
EON Sverige	Elförbrukning
Grant Thornton Sweden AB	Revision
HSB Stockholm ekonomisk förening	Administrativ förvaltning, fastighetsdrift
Hörmann Svenska AB	Garageportar
Intendit AB	IT-tjänster
Lövhagen mark och trädgård	Markskötsel
PreZero	Insamling av restavfall
SEOM Sollentuna Energi & Miljö	Elnät, fjärrvärme, vatten, hushållsavfall och matavfall
Smart förvaltning Sverige AB	Trappstädning
HR Björkmans Entrémattor AB	Entrémattor
Tele2 Sverige AB	Gruppanslutning kabel-TV
Serviceavtal tvättstugor	Sköts via HSB
Hissen EMV AB	Serviceavtal hissar

Avtal som ger intäkter

Net4mobility AB	Hyreskontrakt för basstationer mobiltelefoni
On Tower Sweden AB	Hyreskontrakt för basstationer mobiltelefoni
Telia Sonera Mobile Networks AB	Hyreskontrakt för basstationer mobiltelefoni
Vodafone Sverige AB	Hyreskontrakt för basstationer mobiltelefoni
Snickarbackens förskola AB	Hyreskontrakt för lokal

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marie Lenke	Ordförande	2018-05-24
Ralph Wetterberg	Ledamot	2022-05-03
Pär Hugosson	Ledamot	2018-05-24
Per Wicksén	Ledamot	2020-06-24
Kari Ahonen	Ledamot	2019-05-09
Magnus Holm	Ledamot	2021-07-02
Ida Blix	Ledamot	2018-05-24
Ingemar Björklund	Suppleant	2022-05-03

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för: Magnus Holm, Pär Hugosson och Per Wicksén.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Bodil Nordin, Grant Thornton Sweden AB. Förtroendevald har varit Erik Dalsryd, ordinarie.

Valberedning har varit: Anita Linell, Margareta Skog och Alessandra Nanni.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2,5 % 1/1 2023 samt med 2,5 % fr om 1/10 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras närmast:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av hissar port 40, 81, 30 och 36
2023	Underhåll av hissar. Fortsätter under 2024
2023	Brandskyddsunderhåll enligt plan
2023	Byte av armaturer
2023	Bullermätning port 24
2023	Genomgripande översyn av underhållsplanen samt en därmed sammankopplad verksamhetsanalys har genomförts för att säkerställa att föreningen är på rätt väg och att styrelsen arbetar så effektivt som möjligt.

Styrelsens kommentar

Föreningen redovisar ett negativt resultat på 395 tkr dvs 440 tkr under ett budgeterat resultat på 45 tkr. Avvikelsen beror till största delen på ökade kostnader för vattenskador och räntekostnader.

Föreningens fond för yttre underhåll, som på sikt är en viktig del av föreningens såväl fysiska som ekonomiska verksamhet, uppgår vid årets slut till hela 20 292 tkr. Med hänsyn till att husen blir äldre kommer denna fond i ökad utsträckning att i framtiden användas för underhåll av föreningens gemensamma anläggningar, dvs. bostadshusen med sina tvättstugor, hissar, trapphus, garage och tak samt för underhåll av den yttre miljön.

Låneskulden ligger vid årsskiftet 2023–2024 på 180 mkr. Styrelsen har tillsammans med banken satt upp ett automatiskt system med kvartalsvisa amorteringar à 500 000 kr, därutöver amorterades 2 miljoner extra per 2023-12-31.

År 2023 fortsatte världsläget att vara turbulent och det har fortsatt att påverka såväl inflation som pris på el och värme samt tillgång till och leveranser av produkter.

Årsstämman hölls detta år den 27 april på sedvanligt sätt med 68 personer närvarande varav 64 röstberättigade. Skriftlig information har hållits tillgänglig fysiskt och digitalt för dem som avstått att delta.

Styrelsens beslut 2022 att demokratisera och förbättra informationsmötet fortlöper på samma sätt – genom ett förstärkt extra Snickarblad som delats ut till samtliga lägenheter i början av december. All information samt inkomna frågor med svar har också delgetts via HSB-portalerna samt ett fåtal fysiska ex.

Tyvärr har fasadprojektet inte heller under år 2023 kunnat upphandlas eller påbörjas. Detta pga. fortsatt visat ointresse från leverantörer. Arbete fortgår med målet att snarast kunna fatta beslut i frågan samt starta projektet, som beräknas starta vid port 42 och sedan gå vidare. I fas 1 kommer port 16–42 på gårdssidan att prioriteras, därefter fortsätter arbetet vidare tills alla fasader har renoverats.

I samband med budgetarbetet i november inför 2024 beslöt styrelsen att höja avgifterna per 2024-01-01 med 10% pga. av det ökade kostnadsläget samt kommande renoveringar/investeringar.

Budget inför nästa räkenskapsår

Budgeten som lades 2023-10-24 visar på ett resultat på -1 615 395 kr, detta främst beroende på förväntat ökade räntekostnader.

Det är i sammanhanget viktigt att titta på nyckeltalen och de ser goda ut för föreningen (se vidare årsredovisningen). Det finns genomtänka skäl till att budgeten för 2024 hamnar på minus. Styrelsen budgeterade i oktober -23 för en ränta på 5,25% vilket vi nu hyser gott hopp om att landa under. Lånet som omförhandlades per 231231 hamnade tex på 4.41%.

Vi har även avsatt 4 miljoner för fasadrenoveringarna ovan, vilket är en uppskattning som kan komma att revideras när anbud inkommit, förhandlats och antagits.

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

Årtal	Ändamål
2024	Stampsplining
2024	Fasadrenovering port 16–42
2024	Renovering mjukfogar påbörjas
2024	Energiutredning
2024	Byte av styr- och reglageenheter för värmesystemet
2024-2029	Byte av två hissar årligen
2024-2029	Våtsopning alla garage årligen
2024-2029	Löpande underhåll mark/trädgård
2024–2029	Byte av tvättstugeutrustning sker vid behov
2024-2029	Byte träpanel
2027	Målning av träpanel, fönsterbleck mm.
2027	Takpannor, byte/justering

Övrig information

Fritidskommittén

Tack vare de frivilligt engagerade ledamöterna i fritidskommittén finns flera trivsamma verksamheter i området. Det erbjuds senorgympa och yoga. Det har anordnats soppluncher och resor. Det har anordnats utomhusaktiviteter med städdagar, växter och bevattningsplanter.

Övriga aktiviteter som finns är: motionsrum, bastu, pingis, boule, syrum och snickarbod.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 398 och under året har det tillkommit 20 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 395.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	212	257	274	282	232
Skuldsättning, kr/kvm	6 026	6 160	6 160	7 725	7 725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 475	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	132	117	118	102	0
Årsavgifter, kr/kvm	740	717	717	717	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	695	669	667	671	0
Nettoomsättning, tkr	20 581	19 975	19 942	20 045	18 925
Resultat efter finansiella poster, tkr	-395	1 857	2 389	1 073	970
Soliditet, %	36	35	35	34	34

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212 kr/m².

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %

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	48 963 337	0	0	48 963 337
Upplåtelseavgifter, kr	1 351 904	0	0	1 351 904
Underhållsfond, kr	18 913 718	0	1 378 447	20 292 165
S:a bundet eget kapital, kr	69 228 959	0	1 378 447	70 607 406
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	31 927 760	1 856 899	-13 784 447	32 406 212
Årets resultat, kr	1 856 899	-1 856 899	-395 252	-395 252
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 784 659	0	-14 179 699	32 010 960
S:a eget kapital, kr	103 013 618	0	-12 801 252	102 618 366

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 617 600 kr samt ianspråktagande skett med 239 153 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	33 784 659
Årets resultat, kr	-395 252
Reservation till underhållsfond, kr	-1 617 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	939 109
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	32 710 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	32 710 916
------------------------------------	-------------------

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	20 580 533	19 901 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 344	74 032
Summa Rörelseintäkter		20 766 877	19 975 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 941 262	-10 109 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-458 006	-403 516
Personalkostnader	Not 6	-523 496	-628 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 800 854	-5 587 962
Summa Rörelsekostnader		-17 723 618	-16 730 013
Rörelseresultat		3 043 259	3 245 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	163 875	25 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 602 387	-1 413 841
Summa Finansiella poster		-3 438 512	-1 388 419
Resultat efter finansiella poster		-395 252	1 856 899
Resultat före skatt		-395 252	1 856 899
Årets resultat		-395 252	1 856 899

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	270 713 942	271 698 804
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	197 970	1 877 776
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		270 911 912	273 576 580

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		6 000	6 000

Summa Anläggningstillgångar**270 917 912 273 582 580**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		57 429	2 738
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 274 835	12 824 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	251 949	534 622
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 584 212	13 361 765

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	5 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	43 474	80 877
<i>Summa Kassa och bank</i>		43 474	80 877

Summa Omsättningstillgångar**16 627 686 18 442 642****Summa Tillgångar****287 545 599 292 025 222**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	50 315 241	50 315 241
Fond för yttre underhåll	20 292 165	18 913 718
Summa Bundet eget kapital	70 607 406	69 228 959

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	32 406 212	31 927 760
Årets resultat	-395 252	1 856 899
Summa Fritt eget kapital	32 010 960	33 784 659

Summa Eget kapital

102 618 366

103 013 618

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	96 000 000	131 000 000
Summa Långfristiga skulder		96 000 000	131 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		84 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder		1 789 122	1 181 465
Skatteskulder		90 513	63 662
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	121 448	53 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 926 150	3 712 588
Summa Kortfristiga skulder		88 927 233	58 011 604

Summa Skulder

184 927 233

189 011 604

Summa Eget kapital och skulder

287 545 599

292 025 222

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 043 259	3 245 318
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 800 854	5 587 962
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 800 854	5 587 962
Erhållen ränta	145 576	25 422
Erlagd ränta	-3 597 641	-1 384 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 392 049	7 473 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	147 784	-481 421
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-89 117	1 899 779
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	58 667	1 418 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 450 716	8 892 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 136 186	-6 065 336
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 136 186	-6 065 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 000 000	0
Årets kassaflöde	-1 685 470	2 826 949
Likvida medel vid årets början	17 881 794	15 054 845
Likvida medel vid årets slut	16 196 324	17 881 794

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

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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 inanspråktagande 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 154 712 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	17 812 165	17 263 272
	Hyror lokaler	850 606	801 396
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 506 253	1 522 894
	El laddstolpar	62 215	30 908
	Hyror övrigt	341 827	200 491
	Övriga primära intäkter	206 503	201 113
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 779 569	20 020 074
	Hyresbortfall	-199 036	-118 775
	<i>Summa</i>	-199 036	-118 775
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 580 533	19 901 299
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	71 348	23 537
	Övriga sekundära intäkter	114 996	50 495
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	186 344	74 032
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 331 625	-1 539 876
	Snö och halk-bekämpning	-381 198	-350 804
	Reparationer	-1 269 244	-1 344 645
	Planerat underhåll	-939 109	-239 153
	Försäkringsskador	-550 776	-450 554
	El	-789 620	-810 200
	Uppvärmning	-2 288 959	-1 832 935
	Vatten	-853 977	-881 473
	Sophämtning	-526 236	-567 111
	Fastighetsförsäkring	-325 088	-411 288
	Kabel-TV och bredband	-405 372	-391 145
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-619 632	-596 554
	Förvaltningsavtalskostnader	-638 775	-618 832
	Övriga driftkostnader	-21 653	-75 211
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 941 262	-10 109 780

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 975	-47 640
	Administrationskostnader	-55 771	-110 587
	Extern revision	-86 325	-74 451
	Konsultkostnader	-6 350	-12 500
	Medlemsavgifter	-11 650	-11 650
	Föreningsverksamhet	-24 249	-21 890
	Övriga förvaltningskostnader	-228 686	-124 797
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-458 006	-403 516
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-11 000
	Övriga arvoden	-417 420	-507 479
	Sociala avgifter	-93 826	-108 217
	Övriga personalkostnader	-250	-2 059
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-523 496	-628 755
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	37 874	10 503
	Ränteintäkter HSB bunden placering	125 633	14 333
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	368	586
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	163 875	25 422
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 599 605	-1 411 599
	Övriga räntekostnader	-2 782	-2 242
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 602 387	-1 413 841

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	276 115 732	273 705 893
	Ingående anskaffningsvärde mark	31 280 177	31 280 177
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 003 785	0
	Årets investeringar	4 815 992	5 413 624
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	315 215 686	310 399 694
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 800 889	-54 212 927
	Årets avskrivningar	-5 800 854	-5 587 962
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-65 601 743	-59 800 889
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar mark	21 100 000	21 100 000
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	21 100 000	21 100 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	270 713 942	271 698 804
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	355 000 000	355 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	168 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 000 000
	<i>Summa</i>	539 200 000	539 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	307 088 090	307 088 090
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	307 088 090	307 088 090
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 877 776	1 226 063
	Årets investeringar	1 110 891	6 065 337
	Avslut till investering	-2 790 697	-5 413 624
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	197 970	1 877 776
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	6 000	6 000

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB och Räntebärandekonto HSB

11 152 850 12 800 917

Övriga fordringar

121 985 23 488

Summa Övriga fordringar

11 274 835 12 824 405

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

18 299 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

233 650 534 622

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

251 949 534 622

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

HSB placering 2023-11-30 - 2024-11-30 4,25 %

5 000 000 5 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

5 000 000 5 000 000

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Fritidskommittén

3 224 1 131

Swedbank, Fritidskommittén

40 250 79 746

Summa Kassa och bank

43 474 80 877

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,41%	2024-03-28	40 000 000	0
Swedbank	4,29%	2024-03-28	9 000 000	1 300 000
Swedbank	3,69%	2026-11-25	56 000 000	0
Swedbank	0,73%	2025-08-25	40 000 000	0
Swedbank	0,39%	2024-08-23	35 000 000	0
			180 000 000	1 300 000

Långfristig del

96 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

84 000 000

Kortfristig del

84 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 300 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 200 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,58%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	34 484	35 278
	Källskatt	57 273	0
	Övriga kortfristiga skulder	29 691	18 611
	<i>Summa Övriga skulder</i>	121 448	53 889
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 950 746	1 584 076
	Upplupna räntekostnader	69 523	64 777
	Övriga upplupna kostnader	905 881	2 063 735
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 926 150	3 712 588

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 Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Org.nr. 714800 - 1196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Snickarbackens 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig

dessas 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen Snickarbackens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Snickarbacken enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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, 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

Erik Dalsryd
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Snickarbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE LENKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 07:37:59



PER WICKSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:45:13



KARI AHONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:53:39



RALPH WETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:12:41



PÄR HUGOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:21:01



IDA BLIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:47:42



MAGNUS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:19:22



ERIK DALSTRYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:11:57



BODIL NORDIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:44:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Snickarbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK DALSTRYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:17:27



BODIL NORDIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:44:36



HSB – där möjligheterna bor



Om Snickarbacken

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken finns i Sjöberg, Sollentuna. Här finns det 288 lägenheter med terrass, balkong eller uteplats. De flesta i lamellhus men det finns också ett punkthus.

Lägenheterna ligger vackert uppe på en höjd med utsikt över Edsviken. Mellan föreningen och vattnet ligger ett skogsområde där det går att motionera eller promenera med hunden. För sommarens bad ligger badstränder vid Edsviken och Rösjön nära.

I bostadsområdet finns en förskola och en kvartersgård som bland annat erbjuder möjligheter till styrketräning och bastu. Närmaste centrum med mataffär och skola är Sjöbergs centrum dit du går på dryga fem minuter. Därifrån går det också bussar mot Sollentuna, Kista, Mörby eller Täby. Med bil är det nära till både E4:an och E18.

Adress: BRF Snickarbacken, Sidensvansvägen 63, 192 55 Sollentuna
Hemsida: <http://www.snickarbacken.com/>

Snickarbacken

Sollentunas pärla

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.