



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 61 kr/kvm	 Investeringsbehov 297 kr/kvm	 Skuldsättning 1 043 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 254 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 878 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Snippen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
61 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
297 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 043 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
254 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
878 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Snippen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-2628 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fogden 9	1944-10-05	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Göta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	28
4	lokaler (hyresrätt)	368
30	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 080
Totalt 55 objekt		1 476

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 10 st 2 rok, 5 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annette Kilenstam	Ordförande	2023-05-04
Anna Andersson	Suppleant	2022-04-26
Erik Johansson	Ledamot	2023-05-04
Sofia Ljung	HSB Ledamot	2022-10-05
Filip Lavrot	Ledamot	2022-04-26
Anton Landelius	Suppleant	2023-05-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Kilenstam, Filip Lavrot och Anna Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Annette Kilenstam, Erik Johansson och Filip Lavrot.

Revisorer har varit: Olle Lundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Niklas Kilenstam (sammankallande) samt Alex Bergström, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot har varit: Annette Kilenstam som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma och Filip Lavrot som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7,1%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Föreningen har ansökt om och fått beviljat och utbetalt elstöd 9 422 kr.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-04 togs ett första enhälligt beslut om att anta Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening.

Föreningen har under året haft en outhyrd lokal och sex outhyrda parkeringsplattser. fyra förfrågningar om lokalen har inkommit och visningar samt diskussioner har förts. Från och med februari 2024 har föreningen ny hyresgäst.

Som vicevärd har Niklas Kilenstam fungerat.

UNDERHÅLL/INVESTERINGAR

Större underhållsåtgärder och investeringar som har utförts under året:

Spolning och filmning av stammar
Byte av resterande stammar bottenplatta, källare i båda husen
Fastighetsbesiktning
Takomläggning båda husen, byte av tegel, papp och läkt etc.
Flytt av vindsförråd hus 45
Fuktighetskontroll källare i båda husen
Byte källardörr, hus 45

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Ändamål
1990	Fasadrenovering
2000	Installation av ny panna och nytt oljeaggregat
2006	Installation av fjärrvärme
2012	Byte av värmepump
2016	Reparation av stående stammar köksavlopp Bergslagsv.45 A och 47 A
2018	Ny torktumlare samt OVK-besiktning
2019	Byte av brunn, lagning trasigt rör samt dragning av rör i vägg
2020	Radonmätning
2021	Byte värmepump
2022	Energideklaration, renovering lokal 9004 och upprustning toalett vid tvättstuga

Större planerade underhållsåtgärder under kommande året som bör nämnas i årsredovisningen:

Projekt stamrenovering fortsätter, vatten och avlopp
Upprustning lokal 9004
OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	61	163	205	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 043	1 092	1 097	1 102	1 107
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 389	1 432	1 438	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	254	260	266	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	878	831	831	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	700	706	732	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 034	1 008	1 047	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	30	181	226	324	49
Soliditet, %	56	57	54	52	46

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta/totalyta, räntekänslighet, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019-2020.

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.

För 2023 har resultatet justerats då elstöd är en jämförelsestörande post.

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	32 555	0	0	32 555
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	707 762	0	37 000	744 762
S:a bundet eget kapital, kr	740 317	0	37 000	777 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 433 875	181 384	-37 000	1 578 258
Årets resultat, kr	181 384	-181 384	29 677	29 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 615 259	0	-7 323	1 607 935
S:a eget kapital, kr	2 355 576	0	29 677	2 385 252

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 37 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 615 258
Årets resultat, kr	29 677
Reservation till underhållsfond, kr	-37 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 607 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 607 935

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 013 820	1 000 060
Övriga rörelseintäkter	3	19 878	7 824
Summa rörelseintäkter		1 033 697	1 007 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-681 737	-616 626
Övriga externa kostnader	5	-182 344	-121 164
Personalkostnader och arvoden	6	-47 026	-43 367
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-60 664	-49 941
Övriga rörelsekostnader	7	-22 988	0
Summa rörelsekostnader		-994 759	-831 097
Rörelseresultat		38 938	176 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 523	15 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 785	-10 722
Summa finansiella poster		-9 262	4 596
Resultat efter finansiella poster		29 677	181 384
Årets resultat		29 677	181 384

Tilläggsupplysning

Årets resultat	29 677	181 384
Reservering till fond yttre underhåll	-37 000	-35 000
Underskott	-7 323	146 384

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 142 748	939 609
Pågående arbete stambyte	9	259 616	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 402 365	939 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 402 865	940 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	33 162
Övriga fordringar		8 548	3 788
Avräkningskonto HSB Östra		548 056	369 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 167	17 513
Summa kortfristiga fordringar		578 085	423 800
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 300 000	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 300 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		1 878 085	3 223 800
SUMMA TILLGÅNGAR		4 280 950	4 163 909

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 555	32 555
Fond för yttre underhåll		744 763	707 763
<i>Summa bundet eget kapital</i>		777 318	740 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 578 258	1 433 875
Årets resultat		29 677	181 384
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 607 935	1 615 258
Summa eget kapital		2 385 252	2 355 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	900 000	638 873
Summa långfristiga skulder		900 000	638 873
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	638 873	907 180
Leverantörsskulder		162 691	66 609
Aktuella skatteskulder		8 860	5 620
Övriga skulder	14	50 491	53 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	134 783	136 890
Summa kortfristiga skulder		995 697	1 169 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 280 950	4 163 909

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	29 677	181 384
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	60 664	49 941
Återföring utranering	-131 043	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-40 703	231 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	24 434	-35 339
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	94 544	-24 918
Kassaflöde från löpande verksamhet	78 276	171 068
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-1 392 377	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 180	-7 180
Årets kassaflöde	-1 321 281	163 888
Likvida medel vid årets början	3 169 337	3 005 449
Likvida medel vid årets slut	1 848 056	3 169 337

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,47 %

Aktivering takbyte avskrivning 4 månader 2023

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 1 487 tkr.

2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	972 516	908 052
Hyror	159 810	144 334
Hysesbortfall	-115 890	-49 710
Avsättning till inre fond	-2 616	-2 616
Summa nettoomsättning	1 013 820	1 000 060

3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Påminnelseavgift	0	780
Överlåtelseavgift	3 676	5 282
Pantförskrivningsavgift	0	1 461
Bonus	6 191	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	10 011	302
Övriga rörelseintäkter	19 878	7 824

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	112 546	68 226
Elavgifter	48 946	43 728
Uppvärmningsavgifter	234 436	221 957
Vatten och avlopp	91 581	102 163
Sophämtning	19 430	20 451
Övrig renhållning	0	808
Försäkringar	38 169	35 312
Kabel-tv	7 976	7 224
Snörenhållning	31 650	22 457
Fastighetsskötsel	64 718	62 500
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	31 800	31 800
Övriga kostnader	485	0
Summa driftskostnader	681 737	616 626
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Konstaterade förluster på hyresfordringar	27 711	0
Revisionsarvoden	13 961	10 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	66 348	61 887
Övriga förvaltningskostnader	18 744	6 333
Konsultarvoden	33 148	21 626
Medlemsavgift HSB	11 690	11 690
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	540
Möteskostnader	2 040	2 000
Överlåtelseavgift	3 676	6 743
Inkasso	545	345
Underhållsplan	4 482	0
Summa övriga externa kostnader	182 344	121 164
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Styrelsearvoden	14 400	10 020
Sammanträdesersättning	14 350	16 450
Arvode vicevärd	6 000	3 000
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 577
Övriga arvoden	0	4 200
Sociala avgifter	11 076	8 119
Summa personalkostnader och arvoden	47 026	43 367
Föreningen har ingen anställd personal.		
7 Övriga rörelsekostnader	2023	2022
Utrangering yttertak	22 988	0
Summa övriga rörelsekostnader	22 988	0

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2054	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1955	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 979 607	2 979 607
Ingående anskaffningsvärde mark	20 909	20 909
Årets investering takbyte	1 286 792	0
Årets försäljning/utrangering yttertak	-154 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 133 277	3 000 516
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 060 907	-2 010 967
Återförda avskrivningar utrangeringar	131 043	0
Årets avskrivningar	-60 664	-49 941
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 990 528	-2 060 907
Utgående redovisat värde	2 142 748	939 609
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	361 000	361 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 890 000	1 890 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	332 000	332 000
Totalt taxeringsvärde	8 983 000	8 983 000
Fastighetsbeteckning: Fogden 9		
9 Pågående arbete stambyte	2023-12-31	2022-12-31
Årets investering stambyte	259 616	0
Utgående redovisat värde	259 616	0
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	1 300 000	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar	1 300 000	2 800 000

12 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,62 2023-04-30	0	900 000
Stadshypotek AB	3,97 2028-04-30	900 000	0
Stadshypotek AB	3,75 2024-12-01	638 873	646 053
		1 538 873	1 546 053
Nästa års amortering beräknas uppgå till		7 180	7 180
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		631 693	900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		900 000	638 873
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		28 720	28 720
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsat		1 502 973	1 510 153
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		1 776 000	1 776 000
Summa ställda säkerheter		1 776 000	1 776 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteri		7 180	7 180
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amorte		631 693	900 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		638 873	907 180
14 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		7 260	6 094
Lagstadgade sociala avgifter		7 494	5 889
Medlemmars reparationsfond/inre fond		35 737	41 178
Summa övriga kortfristiga skulder		50 491	53 161
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		41 178	38 562
Uttag under året		-8 058	0
Avsättning		2 616	2 616
Utgående värde		35 737	41 178

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen snö	11 361	0
Upplupna räntekostnader	7 885	2 882
Förutbetalda hyror och avgifter	93 278	72 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	19 055
Upplupen el	8 341	9 668
Upplupen fjärrvärme	0	32 291
Ej utbetald inre fond	1 417	0
Avtalsplacerade betalningar	0	2
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 782	136 890

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Annette Kilenstam

Sofia Ljung

Filip Lavrot

Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Olle Lundberg
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snippen i Finspång, org.nr. 725000-2628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snippen i Finspång för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Snippen i Finspång för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNETTE KILENSTAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:54:29



FILIP LAVROT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:04:56



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:28:36



SOFIA LJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:56:08



OLLE LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:52:07



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:58:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OLLE LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:54:24



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:57:53



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.