



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Snippen i Finspång

Sparande 245 kr/kvm	Investeringsbehov 300 kr/kvm	Skuldsättning 1 038 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	Energikostnad 271 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 963 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
245 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
300 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
1 038 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
1 %

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
271 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
963 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 2024

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 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-05-31.

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.	T.o.m.
Annette Kilenstam	Ordförande	2023-05-04	
Annika Nordström	Ledamot utsedd av HSB	2024-07-31	
Erik Johansson	Ledamot	2023-05-04	
Fanny Henriksson	Ledamot	2024-05-23	
Sofia Ljung	Ledamot utsedd av HSB	2022-10-18	2024-07-31
Anton Landelius	Suppleant	2023-05-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Kilenstam, Erik Johansson, Anton Landelius
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annette Kilenstam, Erik Johansson och Fanny Henriksson .

Revisorer har varit: Olle Lundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +17% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

Vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 togs ett andra och slutgiltigt enhälligt godkännande om att anta Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening.

Som vicevärd har Niklas Kilenstam fungerat.

UNDERHÅLL/INVESTERINGAR

Större underhållsåtgärder och investeringar som har utförts under året:

Projekt stamreovering har fortsatt, vatten och avlopp.
Upprustning av hyreslokal 9004.
Utbyte av liggande stam, källare hus 45 och 47.
OVK-besiktning.

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

Årtal	Åtgärd
1990	Fasadrenovering
2000	Installation av ny panna och nytt oljeaggregat
2006	Installation av fjärrvärme
2012	Byte av värmeväxlare
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 värmeväxlare
2022	Energideklaration, renovering lokal 9004 och upprustning toalett vid tvättstuga
2023	Spolning och filmning av stammar. Byte av stammar bottenplatta, källare båda husen. Fuktighetskontroll källare, båda husen.
2023	Omläggning tak båda husen, byte av tegel, papp och läkt etc.
2023	Fastighetsbesiktning, flytt av vindsförråd hus 45, byte källardörr i hus 45.

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

Projekt stamrenovering fortsätter, vatten och avlopp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	245	61	163	205	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 038	1 043	1 092	1 097	1 102
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 418	1 389	1 432	1 438	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	271	254	260	266	0
Årsavgifter, kr/kvm	963	878	831	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	96	91	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	795	700	706	732	0
Nettoomsättning, tkr	1 172	1 034	1 008	1 047	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	262	30	181	226	324
Soliditet, %	59	56	57	54	52

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta/totalyta, räntekänslighet, årsavgifter/totala intäkter %, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för året 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.

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	744 762	0	36 000	780 762
S:a bundet eget kapital, kr	777 317	0	36 000	813 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 578 258	29 677	-36 000	1 571 935
Årets resultat, kr	29 677	-29 677	262 179	262 179
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 607 935	0	226 179	1 834 114
S:a eget kapital, kr	2 385 252	0	262 179	2 647 431

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 36 000 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	1 607 935
Årets resultat, kr	262 179
Reservation till underhållsfond, kr	-36 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 834 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 834 114

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 171 528	1 013 820
Övriga rörelseintäkter	3	2 146	19 878
Summa rörelseintäkter		1 173 674	1 033 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-630 370	-681 737
Övriga externa kostnader	5	-113 201	-182 344
Personalkostnader och arvoden	6	-42 300	-47 026
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-99 867	-60 664
Övriga rörelsekostnader	7	0	-22 988
Summa rörelsekostnader		-885 738	-994 759
Rörelseresultat		287 936	38 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 365	40 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 122	-49 785
Summa finansiella poster		-25 757	-9 262
Resultat efter finansiella poster		262 180	29 677
Årets resultat		262 180	29 677

Tilläggsupplysning

Årets resultat	262 180	29 677
Reservering till fond yttre underhåll	-36 000	-37 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott	226 180	-7 323

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	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 996 339	2 142 748
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	9	96 575	259 616
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 092 914	2 402 365
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 093 414	2 402 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga fordringar		8 742	8 548
Avräkningskonto HSB Östra		363 680	548 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 719	20 167
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		394 142	578 085
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		1 394 142	1 878 085
SUMMA TILLGÅNGAR		4 487 556	4 280 950

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 555	32 555
Fond för yttre underhåll		780 763	744 763
Summa bundet eget kapital		813 318	777 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 571 935	1 578 258
Årets resultat		262 179	29 677
Summa fritt eget kapital		1 834 114	1 607 935
Summa eget kapital		2 647 432	2 385 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 516 193	900 000
Summa långfristiga skulder		1 516 193	900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	15 500	638 873
Leverantörsskulder		66 958	162 691
Aktuella skatteskulder		2 975	8 860
Övriga skulder	14	38 570	50 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	199 927	134 783
Summa kortfristiga skulder		323 931	995 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 487 556	4 280 950

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	262 180	29 677
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 867	60 664
Återföring utrangering	0	-131 043
Kassaflöde från löpande verksamhet	362 047	-40 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-433	24 435
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-48 393	94 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	313 221	78 276
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-790 417	-1 392 377
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 180	-7 180
Årets kassaflöde	-484 376	-1 321 281
Likvida medel vid årets början	1 848 056	3 169 337
Likvida medel vid årets slut	1 363 680	1 848 056

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 2,22 %

Ombyggnad av lokal av avskrivet 10 månader under 2024.

Liggande stambyte är avskrivet 2 månader under 2024.

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

2024

2023

Årsavgifter	1 039 764	972 516
Hyror	153 074	159 810
Hysesbortfall	-19 054	-115 890
Avsättning till inre fond	-2 616	-2 616
Summa nettoomsättning	1 171 528	1 013 820

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift	483	3 676
Bonus	0	6 191
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 663	10 011
Övriga rörelseintäkter	2 146	19 878

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	48 574	112 546
Elavgifter	55 395	48 946
Uppvärmningsavgifter	250 275	234 436
Vatten och avlopp	94 118	91 581
Sophämtning	23 373	19 430
Försäkringar	41 911	38 169
Kabel-tv	8 468	7 976
Snörenhållning	12 820	31 650
Fastighetsskötsel	62 549	64 719
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	31 800	31 800
Övriga kostnader	1 087	485
Summa driftskostnader	630 370	681 737

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	27 711
Revisionsarvoden	15 625	13 961
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	69 472	66 348
Övriga förvaltningskostnader	9 443	18 744
Konsultarvoden	0	33 148
Medlemsavgift HSB	11 690	11 690
Personalkostnader - möten	1 288	2 040
Överlåtelseavgift	483	3 676
Inkasso	584	545
Underhållsplan	4 616	4 482
Summa övriga externa kostnader	113 201	182 344

6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Styrelsearvoden	14 400	14 400
Sammanträdesersättning	9 200	14 350
Arvode vicevärd	6 000	6 000
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 200
Övriga arvoden	1 500	0
Sociala avgifter	9 750	11 076
Övriga personalkostnader	250	0
Summa personalkostnader och arvoden	42 300	47 026

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Övriga rörelsekostnader	2024	2023
Utrangering yttertak	0	22 988
Summa övriga rörelsekostnader	0	22 988

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1955	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 112 368	2 979 607
Ingående anskaffningsvärde mark	20 909	20 909
Årets investering takbyte	0	1 286 792
Årets försäljning/utrangering yttertak	0	-154 031
Omklassificering från pågående, stambyte liggande	378 991	0
Årets investering, renovering lokal	574 467	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 086 735	4 133 277
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 990 528	-2 060 907
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	131 043
Årets avskrivningar	-99 867	-60 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 090 396	-1 990 528
Utgående redovisat värde	2 996 339	2 142 749
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 nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	259 616	0
Pågående ny-, till- och ombyggnad stammar	0	259 616
Pågående ny-, till- och ombyggnad stammar	119 375	0
Omklassificering till byggnad, stambyte liggande	-378 991	0
Pågående ny-, till- och ombyggnad stammar stående	96 575	
Utgående redovisat värde	96 575	259 616

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Övriga kortfristiga placeringar		2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande konto HSB		1 000 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 300 000
12 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	3,97 2028-04-30	900 000	900 000
Stadshypotek AB	3,75 2024-12-01	0	638 873
Stadshypotek AB	2,74 2029-12-01	631 693	0
		1 531 693	1 538 873
Nästa års amortering beräknas uppgå till		15 500	7 180
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	631 693
Långfristig skulder exklusive kortfristig del		1 516 193	900 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		62 000	28 720
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		1 454 193	1 502 973
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		2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		15 500	7 180
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		0	631 693
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 500	638 873
14 Övriga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt		0	7 260
Lagstadgade sociala avgifter		0	7 494
Medlemmars reparationsfond/inre fond		38 571	35 737
Summa övriga kortfristiga skulder		38 570	50 491
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		35 737	41 178
Uttag under året		217	-8 058
Avsättning		2 616	2 616
Utgående värde		38 571	35 737

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	28 100	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	8 430	0
Upplupen snö	799	11 361
Upplupna räntekostnader	7 349	7 885
Förutbetalda hyror och avgifter	103 495	93 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 483	12 500
Upplupen el	5 508	8 341
Upplupen fjärrvärme	31 763	0
Ej utbetald inre fond	0	1 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 927	134 783

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Annette Kilenstam

Erik Johansson

Annika Nordström

Fanny Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Olle Lundberg

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision 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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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. 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 Snippen i Finspång för räkenskapsåret 2024 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. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-06 kl. 19:17:44



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 00:29:51



ANNIKA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:39:43



FANNY HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 12:59:03



OLLE LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:35:04



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:02:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-14 kl. 09:35:54



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:02:12



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.