



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716421-0945 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ramsökaren 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1988
Ramsökaren 7	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1988

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	106
12	förråd	44
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 917
Totalt 118 objekt		8 067

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 43 st 2 rok, 18 st 3 rok, 41 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ramsökaren GA:1	G:A	716420-8758	0 / 0	Anordningar för sophantering(sk mobilt sopsugsystem)med tillbehör, Centralantennanläggning(kabel tv-anläggning). Parkeringsdäck med tillhörande angöringsytor mm. Trafikytor och dagvattenbrunnar och ledningar. Gångytor samt spill- och dagvattenservisledning inom färgfotot mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Ebbeskog	Ordförande	1993-05-01	2024-06-13
Louise Olsson	Ordförande	2024-06-13	
Louise Olsson	Ledamot	2021-08-17	
Elsie Nilsson	Ledamot	2016-06-21	
Therese Finné Holmberg	Ledamot	2022-10-02	2024-07-07
Adrian Ramirez Arias	Ledamot	2024-06-13	
Sanna Dados	Ledamot	2022-10-02	2024-06-13
Arkadiusz Stani Karlsson	Ledamot	2023-08-12	
Hanna Eriksson	Ledamot	2020-08-14	
Thomas Henningsson	Ledamot	2024-06-13	
Marijana Schmidt	Ledamot	2023-08-12	
Sara Sofia Lange	Ledamot	2024-06-13	2024-10-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marijana Schmidt och Hanna Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Adrian Ramirez Arias, Thomas Henningsson, Marijana Schmidt och Louise Olsson.

Revisorer har varit: Monica Lestander med Lillian Peyianoi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Maarja Thorsén och Astrid Buschwald, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Avgiften höjs fr o m 2025-07-01 med 5%.

Föreningen har en aktiv 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 2024-10-01.

Föreningen har under 2024 utfört följande åtgärder:

- Lås på återvinningshus och soptunnor.
- Ny elektroniskt lås på port 41-43.

Gjorda underhåll under de senaste åren:

- Byte av akustikplattor i undertak i gemensamhetslokaler.
- Solcellsinstallation.
- Installerat termostater på samtliga radiatorer i fastigheterna.
- 2 nya tvättmaskiner + 2 nya torktumlare.
- Totalrenoverad undercentral, utbyte av värmepump. (2023)
- Centralfläktar utbytta. (2023)
- Rengöring av alla balkonger utvändigt. (2023)
- Fördubblat antal solpaneler, sista etapp klar våren 2023.
- Stampsolning. (2023)

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

- Övervakningselektroniken. (tag)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-48	-12	18	248	270
Skuldsättning, kr/kvm	6 768	6 783	6 576	6 870	7 035
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 859	6 859	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	305	273	239	189	132
Årsavgifter, kr/kvm	979	882	860	851	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	966	860	854	832
Nettoomsättning, tkr	7 854	7 287	6 867	6 707	6 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 721	-3 088	-1 536	562	678
Soliditet, %	31	33	35	33	33

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader till följd av rådande ränteläge samt det allmänna ekonomiska världsläget, vilket medfört ökade kostnader för föreningen. Även driftskostnader såsom el, vatten och uppvärmning har ökat och påverkat årets resultat negativt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 190 466 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -48 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat att höja avgiften från 1 juli 2025 med 5%. Styrelsen har även genomfört omförhandlingar av föreningens avtal och lån för att begränsa kostnadsökningar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 085 279	0	0	13 085 279
Upplåtelseavgifter, kr	7 876 322	0	0	7 876 322
Underhållsfond, kr	7 040 430	0	1 072 250	8 112 680
S:a bundet eget kapital, kr	28 002 031	0	1 072 250	29 074 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 062 429	-3 087 592	-1 072 250	-1 097 413
Årets resultat, kr	-3 087 592	3 087 592	-1 721 292	-1 721 292
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-25 163	0	-2 793 542	-2 818 705
S:a eget kapital, kr	27 976 868	0	-1 721 292	26 255 576

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 172 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 750 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	-25 163
Årets resultat, kr	-1 721 292
Reservation till underhållsfond, kr	-1 172 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 818 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 818 705
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 853 644	7 287 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 943	442 610
Summa Rörelseintäkter		7 927 587	7 729 881

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 644 767	-7 082 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 636	-186 857
Personalkostnader	Not 6	-280 412	-295 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 240 004	-1 178 072
Summa Rörelsekostnader		-7 327 819	-8 743 488

Rörelseresultat

599 768 **-1 013 607**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 251	13 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 324 311	-2 087 562
Summa Finansiella poster		-2 321 060	-2 073 985

Resultat efter finansiella poster

-1 721 292 **-3 087 592**

Resultat före skatt

-1 721 292 **-3 087 592**

Årets resultat

-1 721 292 **-3 087 592**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	81 886 458	83 126 462
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		81 886 458	83 126 462

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**81 886 958** **83 126 962**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 007	21 723
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 381 920	1 696 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	542 642	335 122
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 928 570	2 053 035

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	56 266	33 033
<i>Summa Kassa och bank</i>		56 266	33 033

Summa Omsättningstillgångar**1 984 836** **2 086 068****Summa Tillgångar****83 871 794** **85 213 030**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 961 601	20 961 601
Fond för yttre underhåll	8 112 680	7 040 430
Summa Bundet eget kapital	29 074 281	28 002 031

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 097 413	3 062 429
Årets resultat	-1 721 292	-3 087 592
Summa Ansamlad förlust	-2 818 705	-25 163

Summa Eget kapital

26 255 576 **27 976 868**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	54 300 201	54 300 201
Leverantörsskulder		695 790	389 276
Skatteskulder		50 660	96 472
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 231 355	1 075 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 338 212	1 375 035
Summa Kortfristiga skulder		57 616 218	57 236 162

Summa Skulder

57 616 218 **57 236 162**

Summa Eget kapital och skulder

83 871 794 **85 213 030**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 599 768 -1 013 607

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 240 004 1 178 072

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 240 004 1 178 072**

Erhållen ränta 3 251 13 577

Erlagd ränta -2 362 964 -2 045 644

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**-519 941 -1 867 602***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -89 234 373 404

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 418 709 -2 059 272

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **329 475 -1 685 868****Kassaflöde från den löpande verksamheten****-190 466 -3 553 470****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 351 250

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -1 351 250****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 1 250 080

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0 1 250 080****Årets kassaflöde** **-190 466 -3 654 640****Likvida medel vid årets början** **1 582 427 5 237 068****Likvida medel vid årets slut** **1 391 961 1 582 427**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 491 768	6 981 048
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	258 486	0
	Hyror lokaler	218 772	110 012
	Hyror förbrukningsbaserad	19	316 777
	Hyror övrigt	10 800	9 700
	Övriga primära intäkter	20 856	20 488
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 000 701	7 438 025
	Avgiftsbortfall	-1 581	0
	Hysesbortfall	-10 800	-16 078
	Avsatt till inre fond	-134 676	-134 676
	<i>Summa</i>	-147 057	-150 754
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 853 644	7 287 271

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	37 543	305 171
	Övriga sekundära intäkter	36 400	137 439
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	73 943	442 610

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-657 662	-547 210
	Snö och halk-bekämpning	-105 169	-42 291
	Reparationer	-457 311	-313 760
	Planerat underhåll	-99 750	-1 815 304
	Försäkringsskador	-269 442	-268 642
	EI	-900 048	-850 657
	Uppvärmning	-1 188 120	-1 005 917
	Vatten	-357 120	-331 056
	Sophämtning	-123 628	-115 592
	Fastighetsförsäkring	-119 014	-87 553
	Kabel-TV och bredband	-269 021	-290 886
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-289 538	-285 348
	Förvaltningsavtalskostnader	-262 269	-239 288
	Tomträttsavgäld	-546 675	-868 275
	Övriga driftkostnader	0	-21 105
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 644 767	-7 082 884
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 342	-22 232
	Administrationskostnader	-44 593	-52 611
	Extern revision	-16 875	-18 750
	Medlemsavgifter	-20 220	-19 220
	Föreningsverksamhet	-5 000	-17 120
	Övriga förvaltningskostnader	-63 606	-56 924
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-162 636	-186 857
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 215	-13 375
	Övriga arvoden	-255 885	-229 525
	Sociala avgifter	-12 312	-52 776
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-280 412	-295 676

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 237	9 384
	Ränteintäkter placeringar	0	2 063
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14	2 130
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 251	13 577
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 322 591	-2 083 995
	Övriga räntekostnader	-1 720	-3 567
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 324 311	-2 087 562
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 667 870	128 316 620
	Årets investeringar	0	1 351 250
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	129 667 870	129 667 870
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 541 408	-45 363 336
	Årets avskrivningar	-1 240 004	-1 178 072
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-47 781 412	-46 541 408
	Utgående redovisat värde	81 886 458	83 126 462
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 695 000	6 695 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 632 000	5 632 000
	Summa	185 327 000	185 327 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 913 000	110 913 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	110 913 000	110 913 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	261 718	261 718
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	261 718	261 718
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-261 718	-261 718
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-261 718	-261 718
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 335 695	1 549 394
	Övriga fordringar	46 225	146 796
	Summa Övriga fordringar	1 381 920	1 696 190
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	542 642	335 122
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	542 642	335 122
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	152	152
	Handelsbanken	56 114	32 881
	Summa Kassa och bank	56 266	33 033

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,8%	2025-12-30	24 925 121	0
Stadshypotek AB	2,95%	2025-09-02	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2025-03-04	21 650 080	0
Stadshypotek AB	2,96%	2025-03-03	5 725 000	0
			54 300 201	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			54 300 201	
Kortfristig del			54 300 201	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,89%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,8%	2025-12-30	24 925 121	0
Stadshypotek AB	2,95%	2025-09-02	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2025-03-04	21 650 080	0
Stadshypotek AB	2,96%	2025-03-03	5 725 000	0
			54 300 201	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			54 300 201	
Kortfristig del			54 300 201	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	12 260	-117 663
Källskatt	72 869	72 869
Inre fond	1 142 846	1 119 972
Övriga kortfristiga skulder	3 379	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 231 355	1 075 178

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	704 055	687 881
	Upplupna räntekostnader	70 064	108 717
	Övriga upplupna kostnader	564 093	578 437
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 338 212	1 375 035

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 HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm , org.nr. 716421-0945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Snickaren nr 317 i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt medge reservering för framtida underhåll enligt underhållsplan.

Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Lestander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:36:58



HANNA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:45:50



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:37:02



ARKADIUSZ STANI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:14:59



MARIJANA SCHMIDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:52:31



ADRIAN RAMIREZ ARIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 09:59:28



THOMAS HENNINGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:22:19



MONICA LESTANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:04:15



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:41:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA LESTANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:08:13



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:40:53



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 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.