



ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-03-17.

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 Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 917
2	lokaler (hyresrätt)	88
13	Förråd	62
Totalt 118 objekt		8 067

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 18 st 3 rok, 42 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 dagvattenservisledningar inom färgfotot mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Louise Olsson	Ledamot	2021-08-17	
Marijana Schmidt	Ledamot	2023-08-12	
Hanna Eriksson	Ledamot	2020-08-14	
Arkadiusz Stani Karlsson	Ledamot	2023-08-12	
Sanna Dados	Ledamot	2022-10-02	
Adrian Ramirez Arias	Ledamot	2019-09-14	2023-08-12
Therese Finné Holmberg	Ledamot	2022-10-02	
Elsie Nilsson	Ledamot	2016-06-21	
Bengt Ebbeskog	Ordförande	1993-05-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Ebbeskog, Hanna Eriksson och Sanna Dados.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Ebbeskog, Marijana Schmidt, Therese Finné Holmberg och Sanna Dados och attestberättigade är även Hanna Eriksson, Arkadiusz Karlsson och Louise Olsson.

Revisorer har varit: Monica Lestander med Lillian Peyiano som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Maarja Thorsén, Astrid Buschwald samt Anna Björkman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

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 2023-09-25.

Föreningen har under 2023 utfört följande åtgärder:

- Totalrenoverad undercentral, utbyte av värmepump.
- Centralfläktar utbytta.
- Rengöring av alla balkonger utvändigt.
- Fördubblat antal solpaneler, sista etapp klar våren 2023.
- Stamspolning.

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.

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

- Övervakningselektroniken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-12	18	248	270	338
Skuldsättning, kr/kvm	6 783	6 576	6 870	7 035	7 122
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 859	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	273	239	189	132	158
Årsavgifter, kr/kvm	882	860	851	861	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	860	854	832	853
Nettoomsättning, tkr	7 287	6 867	6 707	6 692	6 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 088	-1 536	562	678	1 291
Soliditet, %	33	35	33	33	32

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 3 087 591 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på ombyggnation av underhållscentral och solpaneler samt höga räntekostnader.

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och ekonomiska situation är tillräcklig för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. I dagsläget amorterar föreningen 0 kr och har höjt avgifterna under året med 10%. Vi följer utvecklingen noga för att möta föreningens framtida åtagande och anser att kassaflödet kan komma att påverkas beroende på världsmarknaden.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	13 085 279	0	0	13 085 279
Upplåtelseavgifter, kr	7 876 322	0	0	7 876 322
Underhållsfond, kr	7 683 734	0	-643 304	7 040 430
S:a bundet eget kapital, kr	28 645 335	0	-643 304	28 002 031
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 954 746	-1 535 621	643 304	3 062 429
Årets resultat, kr	-1 535 621	1 535 621	-3 087 592	-3 087 592
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 419 125	0	-2 444 288	-25 163
S:a eget kapital, kr	31 064 460	0	-3 087 592	27 976 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 172 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 815 304 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	2 419 125
Årets resultat, kr	-3 087 592
Reservation till underhållsfond, kr	-1 172 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 815 304
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-25 163

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-25 163

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 287 271	6 885 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	442 610	117 711
Summa Rörelseintäkter		7 729 881	7 003 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 082 884	-6 357 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 857	-118 619
Personalkostnader	Not 6	-295 676	-277 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 178 072	-1 172 441
Summa Rörelsekostnader		-8 743 488	-7 925 995
Rörelseresultat		-1 013 607	-922 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 577	19 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 087 562	-632 815
Summa Finansiella poster		-2 073 985	-612 951
Resultat efter finansiella poster		-3 087 592	-1 535 620
Resultat före skatt		-3 087 592	-1 535 620
Årets resultat		-3 087 592	-1 535 620

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	83 126 462	82 953 284
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		83 126 462	82 953 284

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar**83 126 962 82 953 784**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 723	246 645
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 696 190	5 394 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	335 122	451 493
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 053 035	6 092 650

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	33 033	21 462
<i>Summa Kassa och bank</i>		33 033	21 462

Summa Omsättningstillgångar**2 086 068 6 114 113****Summa Tillgångar****85 213 030 89 067 896**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 961 601	20 961 601
Fond för yttre underhåll	7 040 430	7 683 734
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	28 002 031	28 645 335

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	3 062 429	3 954 746
Årets resultat	-3 087 592	-1 535 621
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-25 163	2 419 125

Summa Eget kapital**27 976 868 31 064 460**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	54 300 201	53 050 121
Leverantörsskulder		389 276	2 318 295
Skatteskulder		96 472	54 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 075 178	1 188 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 375 035	1 391 922
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		57 236 162	58 003 437

Summa Skulder**57 236 162 58 003 437****Summa Eget kapital och skulder****85 213 030 89 067 896**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 013 607	-922 670
-----------------	------------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 178 072	1 172 441
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	1 178 072	1 172 441
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	13 577	19 864
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-2 045 644	-573 844
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	-1 867 602	-304 208
--	-------------------	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	373 404	-124 834
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 059 272	2 434 681
---	------------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	-1 685 868	2 309 847
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	-3 553 470	2 005 639
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 351 250	0
---	------------	---

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	3 200 000
--	---	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 250 080	-3 000 080
--	-----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 250 080	199 920
--	------------------	----------------

Årets kassaflöde

	-3 654 640	2 205 559
--	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	5 237 068	3 031 508
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 582 427	5 237 068
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 981 048	6 810 808
	Hyror lokaler	110 012	162 465
	Hyror förbrukningsbaserad	316 777	83 273
	Hyror övrigt	9 700	9 600
	Övriga primära intäkter	20 488	19 047
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 438 025	7 085 193
	Hyresbortfall	-16 078	-64 903
	Avsatt till inre fond	-134 676	-134 676
	<i>Summa</i>	-150 754	-199 579
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 287 271	6 885 614
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	305 171	103 308
	Övriga sekundära intäkter	137 439	14 403
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	442 610	117 711
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-547 210	-475 035
	Snö och halk-bekämpning	-42 291	-103 704
	Reparationer	-313 760	-554 975
	Planerat underhåll	-1 815 304	-509 465
	Försäkringsskador	-268 642	-1 099 165
	El	-850 657	-874 383
	Uppvärmning	-1 005 917	-864 114
	Vatten	-331 056	-269 123
	Sophämtning	-115 592	-43 158
	Fastighetsförsäkring	-87 553	-82 547
	Kabel-TV och bredband	-290 886	-290 749
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-285 348	-246 563
	Förvaltningsavtalskostnader	-239 288	-247 807
	Tomträttsavgäld	-868 275	-659 250
	Övriga driftkostnader	-21 105	-37 755
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 082 884	-6 357 793

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 232	-15 263
	Administrationskostnader	-52 611	-45 047
	Extern revision	-18 750	-12 500
	Konsultkostnader	0	-2 306
	Medlemsavgifter	-19 220	-19 220
	Föreningsverksamhet	-17 120	0
	Övriga förvaltningskostnader	-56 924	-24 283
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-186 857	-118 619
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 375	-12 280
	Övriga arvoden	-229 525	-212 320
	Sociala avgifter	-52 776	-52 541
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-295 676	-277 141
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 384	720
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 063	15 618
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 130	3 525
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 577	19 864
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 083 995	-614 853
	Övriga räntekostnader	-3 567	-17 962
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 087 562	-632 815

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	128 316 620	128 316 620
	Årets investeringar	1 351 250	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	129 667 870	128 316 620
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 363 336	-44 190 895
	Årets avskrivningar	-1 178 072	-1 172 441
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-46 541 408	-45 363 336
	Byggnader	83 126 462	82 953 284
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 913 000	110 913 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	110 913 000	110 913 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	261 718	261 718
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	261 718	261 718
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-261 718	-261 718
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-261 718	-261 718
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 549 394	5 215 605
	Övriga fordringar	146 796	178 907
	Summa Övriga fordringar	1 696 190	5 394 512

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	335 122	451 493
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	335 122	451 493
---	----------------	----------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	152	149
-------------	-----	-----

Bankkonto 8	32 881	21 313
-------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	33 033	21 462
-----------------------------	---------------	---------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,45%	2024-12-30	24 925 121	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-03-01	5 725 000	0
Stadshypotek AB	4,56%	2024-03-04	21 650 080	0
Stadshypotek AB	4,45%	2024-09-02	2 000 000	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	4,51%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,45%	2024-12-30	24 925 121	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-03-01	5 725 000	0
Stadshypotek AB	4,56%	2024-03-04	21 650 080	0
Stadshypotek AB	4,45%	2024-09-02	2 000 000	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	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-117 663	-4 247
	Källskatt	72 869	0
	Inre fond	1 119 972	1 082 244
	Övriga kortfristiga skulder	0	110 281
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 075 178	1 188 278
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	687 881	596 364
	Upplupna räntekostnader	108 717	66 799
	Övriga upplupna kostnader	578 437	728 759
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 375 035	1 391 922

Signering

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 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. Revisoremas 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Lestander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT EBBESKOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 14:01:34



SANNA DADOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:07:56



HANNA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:51:09



THERESE FINNÉ HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 22:31:29



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:03:53



ARKADIUSZ STANI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:52:09



MARIJANA SCHMIDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:35:28



LOUISE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 14:08:23



MONICA LESTANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:45:46



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:03:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-20 kl. 12:46:45



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:03:49



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 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.