



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Snickaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Snickaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 19	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	garageplatser	74
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2086
1	lokaler (hyresrätt)	84
Totalt 36 objekt		2244

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 16 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Milan Gajic	Ordförande
Siv Svensson	Ledamot
Ulla Jönsson	Ledamot
Biljana Milojkovic	Ledamot
Philip Jalker	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Jönsson, Biljana Milojkovic och Philip Jalker.

Firmatecknare har varit: Siv Svensson, Ulla Jönsson, Biljana Milojkovic, Milan Gajic.

Revisorer har varit: Inger Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lilian Härwell och Sofia Kovalchuk, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2022. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-10-19 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhållsåtgärder

Förberedande OVK och diverse el-relaterade arbeten.

Utförda renoveringar:

År Åtgärd

2002- Stambyte

2013- Värmecentral

2014- Källartrapp, markarbete

2017- Balkongrenovering

2019- Entrépartier, räcken och källarfönster

Framtida underhåll

År Åtgärd

2023-2024- Ventilationsrenovering

2023-2024- Byte av elstammar

2024-2026- Byte av dagvattenledning/dräneringsledning

2024-2026- Upprustning av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	158	200	184	158	131
Skuldsättning, kr/kvm	3 286	3 350	3 416	3 481	3 550
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	210	208	193	184	136
Driftskostnad, kr/kvm	488	462	446	443	439
Årsavgifter, kr/kvm	774	774	751	740	718
Totala intäkter, kr/kvm	759	756	732	723	709
Nettoomsättning, tkr	1 646	1 641	1 587	1 568	1 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	99	146	34	81	54
Soliditet, %	15	14	12	12	11

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	57 990	0	0	57 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	279 954	0	56 000	335 954
S:a bundet eget kapital, kr	337 944	0	56 000	393 944
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	740 588	146 322	-56 000	830 911
Årets resultat, kr	146 322	-146 322	98 765	98 765
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	886 910	0	42 765	929 676
S:a eget kapital, kr	1 224 854	0	98 765	1 323 620

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 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	886 911
Årets resultat, kr	98 765
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	929 676

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	929 676

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 644 710	1 641 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 522	125
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 646 232	1 641 283
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 058 707	-1 003 785
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-56 670
Övriga externa kostnader	Not 6	-61 139	-44 084
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-77 200	-55 567
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-230 329	-230 329
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 427 376	-1 390 435
RÖRELSERESULTAT		218 856	250 848
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 152	2 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 243	-107 070
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-120 091	-104 526
ÅRETS RESULTAT		98 765	146 322

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 129 440	7 359 770
Pågående nyanläggningar	Not 10	49 376	49 376
Summa materiella anläggningstillgångar		7 178 816	7 409 146
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 179 316	7 409 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 790	0
Avräkningskonto HSB		23 440	319 768
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	30 108	32 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	11 570	10 600
Summa kortfristiga fordringar		69 908	363 344
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	800 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	762 446	518 032
Summa kassa och bank		762 446	518 032
Summa omsättningstillgångar		1 632 353	1 381 376
SUMMA TILLGÅNGAR		8 811 670	8 791 021

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 990	57 990
Fond för yttre underhåll		335 954	279 954
Summa bundet eget kapital		393 944	337 944
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		830 911	740 588
Årets resultat		98 765	146 322
Summa fritt eget kapital		929 676	886 911
Summa eget kapital		1 323 620	1 224 854
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 989 058	3 172 558
Summa långfristiga skulder		6 989 058	3 172 558
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		142 000	4 100 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	16 349	16 349
Leverantörsskulder		51 564	75 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	289 079	200 902
Summa kortfristiga skulder		498 992	4 393 609
Summa skulder		7 488 050	7 566 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 811 670	8 791 021

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	218 856	250 848
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	230 329	230 329
	<u>449 186</u>	<u>481 178</u>
Erhållen ränta	3 713	2 544
Erlagd ränta	-125 142	-107 301
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>327 757</u>	<u>376 420</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 453	1 007
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	63 782	3 243 492
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>390 086</u>	<u>3 620 919</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-49 376
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-49 376</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-142 000	-3 440 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-142 000</u>	<u>-3 440 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	248 086	131 043
Likvida medel vid årets början	1 337 800	1 206 756
Likvida medel vid årets slut	1 585 886	1 337 800
	<u>248 086</u>	<u>131 044</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas: Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 613 916	1 613 916
Hysesintäkt garage och bilplatser	12 780	8 875
Hysesintäkt övrigt	3 400	4 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 615	4 764
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 999	8 803
	<u>1 644 710</u>	<u>1 641 158</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	1 522	125
	<u>1 522</u>	<u>125</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-86 345	-34 398
El	-100 498	-80 577
Uppvärmning	-240 162	-253 494
Vatten	-114 140	-118 342
Renhållning	-45 520	-48 355
TV, bredband, iptelefoni	-18 660	-16 514
Förvaltningskostnader	-360 323	-371 160
Försäkringar	-22 422	-21 339
Fastighetsskatt	-51 057	-48 148
Övriga driftskostnader	-19 580	-11 458
	<u>-1 058 707</u>	<u>-1 003 785</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll garage och bilplatser	0	-56 670
	<u>0</u>	<u>-56 670</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 704	-10 261
Övriga förvaltningskostnader	-16 677	-1 887
Kostnader överlåtelse och panter	-11 441	-12 040
Föreningsverksamhet	-1 000	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 718	-8 270
Förbrukningsinventarier	0	-1 026
Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
	<u>-61 139</u>	<u>-44 084</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 200	-37 800
Revisionsarvode	-8 000	-8 000
Sociala avgifter	-15 000	-9 767
	<u>-77 200</u>	<u>-55 567</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-230 329	-230 329
	<u>-230 329</u>	<u>-230 329</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 11 190 527 11 190 527

Ingående anskaffningsvärde mark 80 000 80 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 11 270 527 11 270 527**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 910 757 -3 680 428

Årets avskrivningar byggnader -230 329 -230 329

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 141 087 -3 910 757**Utgående redovisat värde 7 129 440 7 359 770**

Redovisade värden byggnader 7 049 440 7 279 770

Redovisade värden mark 80 000 80 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	17 200 000	7 800 000	25 000 000	24 600 000
Lokaler		93 000	0	93 000	146 000
		17 293 000	7 800 000	25 093 000	24 746 000

Ställda säkerheter 2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning 8 149 600 8 149 600

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 8 149 600 8 149 600**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 49 376 0

Årets Investering 0 49 376

Utgående värde pågående nyanläggningar 49 376 49 376

Pågående nyanläggningar avser brandutredning inför ombyggnad av ventilation, som planeras under 2023.

Total kostnad är uppskattad till ca 1.200.000. kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 6 090 6 049

Övrig skattefordran 24 018 26 927

30 108 32 976**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 5 688 5 356

Förutbetald kabel-TV och bredband 4 203 4 649

Upplupna ränteintäkter 1 679 240

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 0 355

11 570 10 600

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-26	400 000	400 000
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-26	100 000	100 000
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-01	300 000	0
			800 000	500 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne		762 446	518 032
		762 446	518 032

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,25%	2024-07-31	1 744 298	60 000
Sparbanken Skåne AB		1,33%	2025-05-10	640 000	20 000
Stadshypotek AB		1,27%	2027-10-30	788 260	20 000
Stadshypotek AB		2,10%	2032-01-30	3 958 500	42 000
				7 131 058	142 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 989 058**

Nästa års amortering av långfristig skuld 142 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **142 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,73%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 568 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 421 058
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	16 349	27 050
Uttag	0	-10 701
	16 349	16 349

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	62 200	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 144	48 975
Upplupna räntekostnader	8 655	8 554
Upplupen revision	10 500	10 171
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 716	121 858
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 864	11 344
	289 079	200 902

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Milan Gajic.....
Siv Svensson.....
Ulla Jönsson.....
Bilijana Milojkovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Inger Larsson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snickaren i Eslöv, org.nr. 742000-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snickaren i Eslöv för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 i Eslöv för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Snickaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MILAN GAJIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 16:49:29



ULLA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 19:54:14



SIV SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 20:16:28



BILJANA MILOJKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 19:29:23



INGER LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 19:57:14



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 10:21:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Snickaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 13:19:39



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 10:21:22



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.