



Årsredovisning 2023



Brf Snickaren 12

Org nr 769600-2844

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Snickaren 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Snickaren 12 i Stockholm kommun år 2000. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 27 bostadsrätter varav 1 bostadsrättslokal, 1 hyresrätt samt 4 hyresrättslokaler. Den totala boytan är 2 352 kvm och lokalytan 564 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 12 st | 2 rum och kök |
| 5 st | 3 rum och kök |
| 9 st | 4 rum och kök |
| 1 st | 5 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2023 till 1 589 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 122 066 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 600 000 kr och markvärdet 81 466 000 kr. Värdeår är 1973.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk med Järva Förvaltning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 december 2005.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 530 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 juni 2023 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|-------------------|------------|
| Ledamöter | Erika Kveldstad | ordförande |
| | Ulrica Winberg | |
| | Magnus Skoglund | |
| | Carl Brättemark | |
| | Henrik Setterdahl | |
| | Joel Sunnehall | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Niklas Feiff

Feiff revision och redovisning AB

Valberedning

Milan Djelevic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreskontraktet för en av affärslokalerna, Bollywood, har överlåtits till Vanadis Food AB (Muscot).

Underhållsarbeten:

OVK slutfördes i februari med åtgärdslista inkl rengöring av ventilation och injustering av luftflöde som genomförts under året. Arbetet är nu helt klart.

Källaren Peder Muur har fått nytt golv.

Nya elmätare med automatisk elavläsning har installerats i samtliga lägenheter.

Tilläggsarbeten på 2022 års fönsterrenovering har utförts.

Stuprör på gårdsfasaden har renoverats.

En av huvudfläkarna på husets tak har bytts ut.

Ny fettavskiljare för näringsidkarna har installerats i fastigheten

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 antal överlåtelser.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 013 | 2 778 | 2 487 | 2 488 |
| Resultat efter finansiella poster | -250 | -174 | -3 696 | 54 |
| Soliditet (%) | 68 | 70 | 53 | 60 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 573 | 544 | 521 | 0 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 4 654 | 4 654 | 6 982 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 195 | 6 195 | 9 292 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 249 | 326 | 159 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 11 | 11 | 18 | 0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 313 | 252 | 215 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 41 | 41 | 42 | 0 |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll har genomförts till en kostnad av 543 587 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 33 100 363 | 10 820 137 | 366 198 | -12 306 801 | -174 045 | 31 805 852 |
| Kapitaltillskott | 726 650 | | | | | 726 650 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -174 045 | 174 045 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -250 137 | -250 137 |
| Belopp vid årets utgång | 33 827 013 | 10 820 137 | 366 198 | -12 480 846 | -250 137 | 32 282 365 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -12 480 845 |
| årets förlust | -250 137 |
| | -12 730 982 |
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 300 000 |
| i ny räkning överföres | -13 030 982 |
| | -12 730 982 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 012 823 | 2 777 839 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 58 227 | 139 582 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 071 050 | 2 917 421 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -2 070 678 | -1 968 651 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -448 227 | -406 906 |
| Personalkostnader | 6 | -68 996 | 0 |
| Avskrivningar | 7 | -488 094 | -488 093 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 075 995 | -2 863 650 |
| Rörelseresultat | | -4 945 | 53 771 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 532 | 3 266 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -251 724 | -231 082 |
| Summa finansiella poster | | -245 192 | -227 816 |
| Resultat efter finansiella poster | | -250 137 | -174 045 |
| Årets resultat | | -250 137 | -174 045 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 44 281 608 | 44 769 701 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 44 281 608 | 44 769 701 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 44 284 408 | 44 772 501 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 585 | 197 591 |
| Övriga fordringar | 9 | 2 804 016 | 1 639 509 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 58 132 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 864 733 | 1 837 100 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 33 | 33 |
| Summa kassa och bank | | 33 | 33 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 864 766 | 1 837 133 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 47 149 174 | 46 609 634 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 44 647 150 | 44 647 150 |
| Fond för yttre underhåll | | 366 198 | 366 198 |
| Summa bundet eget kapital | | 45 013 348 | 45 013 348 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -12 480 845 | -12 306 801 |
| Årets resultat | | -250 137 | -174 045 |
| Summa fritt eget kapital | | -12 730 982 | -12 480 846 |
| Summa eget kapital | | 32 282 366 | 32 532 502 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 6 786 228 | 8 786 228 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 786 228 | 8 786 228 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 6 786 229 | 4 786 229 |
| Förskott från kunder | | 381 620 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 242 506 | 75 601 |
| Skatteskulder | | 47 580 | 0 |
| Övriga skulder | | 16 688 | 15 487 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 605 957 | 413 587 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 080 580 | 5 290 904 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 47 149 174 | 46 609 634 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -250 136 | -174 045 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 488 094 | 488 093 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 59 712 | -30 220 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 297 670 | 283 828 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 123 011 | -81 897 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 742 096 | -905 867 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 162 777 | -703 936 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring insatskapital | | 0 | 8 000 000 |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | 0 | -6 786 228 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | 1 213 772 |
| Årets kassaflöde | | 1 162 777 | 509 836 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 535 534 | 1 025 698 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 2 698 311 | 1 535 534 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Byggnader | 150 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 - 100 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 068 013 | 1 042 274 |
| Årsavgifter lokaler | 14 084 | 14 084 |
| Hyror lokaler | 1 408 925 | 1 281 364 |
| Hyror bostäder | 95 733 | 135 847 |
| Kabel-tv och bredband | 12 316 | 12 316 |
| Elavgifter | 174 199 | 136 186 |
| Värmeavgifter | 173 696 | 159 661 |
| Avgifter för avfallshantering | 42 967 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 0 | 3 140 |
| Fettavskiljare | 22 902 | 0 |
| Avgiftsbortfall | 0 | -7 042 |
| Öres- och kronutjämning | -13 | 9 |
| | 3 012 822 | 2 777 839 |

I årsavgiften ingår värme, el (efter individuell förbrukning), vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|----------------|
| Övriga intäkter | 1 904 | 139 581 |
| Elprisstöd | 56 323 | 0 |
| | 58 227 | 139 581 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 52 292 | 37 854 |
| Städkostnader | 61 158 | 88 039 |
| Snöröjning/sandning | 17 904 | 3 011 |
| Serviceavtal | 0 | 15 940 |
| Hisservice/besiktning | 6 706 | 656 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 5 709 |
| Reparationer | 124 642 | 99 615 |
| Hissreparationer | 20 570 | 4 754 |
| Planerat underhåll | 543 587 | 637 610 |
| Fastighetsel | 294 171 | 275 008 |
| Uppvärmning | 479 821 | 383 257 |
| Vatten och avlopp | 138 806 | 75 159 |
| Avfallshantering | 226 493 | 179 469 |
| Försäkringskostnader | 24 561 | 78 007 |
| Bevakning | 4 056 | 1 222 |
| Kabel-tv | 6 161 | 7 571 |
| Bredband | 69 088 | 73 249 |
| Förbrukningsmaterial | 664 | 0 |
| Myndighetskrav | 0 | 2 520 |
| | 2 070 680 | 1 968 650 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 161 673 | 120 660 |
| Fastighetsavgift | 42 903 | 0 |
| Datorkommunikation | 0 | 1 748 |
| Hemsida | 1 544 | 0 |
| Porto | 750 | 0 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 3 728 | 11 389 |
| Revisionsarvode | 19 875 | 16 261 |
| Ekonomisk förvaltning | 96 314 | 98 783 |
| Bankkostnader | 645 | 0 |
| Konsultarvoden | 70 706 | 125 980 |
| Underhållsplan | 34 504 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 0 | 6 000 |
| Gåvor | 2 723 | 0 |
| Övriga poster | 12 861 | 26 086 |
| | 448 226 | 406 907 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvode | 52 500 | 0 |
| Sociala avgifter | 16 496 | 0 |
| | 68 996 | 0 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 51 193 538 | 51 193 538 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 51 193 538 | 51 193 538 |
| Ingående avskrivningar | -6 423 838 | -5 935 745 |
| Årets avskrivningar | -488 093 | -488 093 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 911 931 | -6 423 838 |
| Utgående redovisat värde | 44 281 607 | 44 769 700 |
| Taxeringsvärden byggnader | 40 600 000 | 40 600 000 |
| Taxeringsvärden mark | 81 466 000 | 81 466 000 |
| | 122 066 000 | 122 066 000 |

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | 2 800 | 2 800 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 105 738 | 91 875 |
| Skattefordran | 0 | 12 132 |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 665 322 | 0 |
| Klientmedel hos SBC | 32 956 | 483 159 |
| Räntekonto hos SBC | 0 | 1 052 344 |
| | 2 804 016 | 1 639 510 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 24 560 | 0 |
| Bredband | 6 341 | 0 |
| Medlemsskap Bostadsrätterna | 6 000 | 0 |
| Bevakning | 1 429 | 0 |
| Serviceavtal | 3 430 | 0 |
| TV | 2 195 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 14 176 | 24 219 |
| | 58 131 | 24 219 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 4,52 | 2024-09-28 | 4 786 229 | 4 786 229 |
| SEB | 0,71 | 2025-11-28 | 4 786 228 | 4 786 228 |
| SEB | 1,27 | 2025-03-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB | 0,95 | 2024-10-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | | | 13 572 457 | 13 572 457 |

| | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 6 786 229 | 4 786 229 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånet kommer komma att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 786 229 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 57 892 | 7 384 |
| Styrelsearvoden | 149 100 | 139 290 |
| Sociala avgifter | 55 902 | 43 765 |
| Fastighetsel | 28 205 | 0 |
| Fjärrvärme | 64 521 | 0 |
| Avfallskostnader | 26 766 | 0 |
| Vatten- och avlopp | 16 910 | 0 |
| Snöröjning | 17 904 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 178 754 | 8 023 |
| Fastighetsskötsel | 3 700 | 0 |
| Reparationer | 6 302 | 0 |
| Depositionsavgifter | 0 | 215 125 |
| | 605 956 | 413 587 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 359 000 | 20 359 000 |
| | 20 359 000 | 20 359 000 |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erika Kveldstad
Ordförande

Magnus Skoglund

Ulrica Winberg

Carl Brättemark

Henrik Setterdahl

Joel Sunnehall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff revision och redovisning AB








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Snickaren_12.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-13 14:06:08

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  CARL BRÄTTEMARK (19921105XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-13 11:59:06 |
|  Anna Ulrica Christina Winberg (19661213XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-13 11:50:34 |
|  Erika Lilian Kveldstad (19810226XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-13 13:00:49 |
|  HENRIK SETTERDAHL (19930405XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-13 11:55:36 |
|  MAGNUS SKOGLUND (19601102XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-13 12:14:09 |
|  JOEL MILTON SUNNEHALL (19720202XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-13 12:03:09 |
|  NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor | 2024-05-13 14:06:08 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Snickaren_12.pdf (402925 byte)

8E734CCC4C0BCAAF3A920D406D60732EF8CCEBC7830FEBA349F769AFBD1A80B010FB45ED5524206C565D
F194D602AA0D1F5E214D52FD99C4BB10E1F11A1494B0

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 12

Org.nr 769600-2844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 12 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 12 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-13 14:08:59

Dokumentet är undertecknat av:

 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor

2024-05-13 14:08:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (520962 byte)

5ACA0F6D42694A0F7F06927569E32A15F9CBBF49DB156ADEC017D7909FAF4A1E300D6F40A7FACA72658F
F15858B4B7D34F06FC80A63D254E7F5DBA5243E0F963

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support