

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Snickaren

Org nr 772000-0145

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika Snickaren 13 med totalt 122 lägenheter och en lokal. Fastighetens mark innehåses med äganderätt.

Styrelse, revisorer, valberedning och stadgar

Ordinarie styrelseledamöter:

Sven-Bertil Olsén	Ordförande
Ellinor Axelsson	Sekreterare
Jan-Olov Forsberg	Kassör
Oskar Larsson	Ledamot
Demian Ahmad Ali	Ledamot

Styrelsesuppleanter:

Arbnor Ahmeti	Anders Fyrgård
---------------	----------------

Revisor

Johan Persson, Wekon Revision AB

Revisorssuppleant

Lars Johansson, Wekon Revision AB

Valberedning:

John Erik Chytræus	Lisbeth Chytræus
--------------------	------------------

Föreningens stadgar är antagna och registrerade 2018-11-15.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Fastighetens beteckning är SNICKAREN 13 med adresser Nordgatan 10 och 12, Viksgatan 25 och 27, Jakobsgatan 9 och 11 samt Nygatan 26 och 28.

Fastigheten uppfördes 1956 och består av 122 lägenheter och en affärslokal.

Dessutom finns 35 garage samt 19 parkeringsplatser varav 11 med eluttag.

Det finns även 4 elbilsaddare monterade.

Fastigheten rotrenoverades 1993 då även 10 hissar installerades.

Den totala bostadsytan uppgår till 7 562 kvm. Affärslokalens yta är 90 kvm.

2023 års taxeringsvärde uppgår till 52 620 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa med en självrisk uppgående till 0,2 bb.

Underhåll

Föreningen har avtal med Stavnäs Tak o Bygg.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har under året haft tolv ordinarie och två extra protokollförda möten.

Fiber har installerats i varje lägenhet under året. Föreningen har ordnat med hjärtstartare till varje trappuppgång. Det har under året också installerats nya elbilsaddare så det finns nu totalt 4 stycken i föreningens ägo. Föreningen har även köpt in ny tvättmaskin och två nya torktumlare därmed är tvättstugan färdigrenoverad.

MP

Medlemsinformation*Lägenhetsfördelning:*

1 rum och kök	20 st
1 rum och kokvrå	8 st
2 rum och kök	31 st
3 rum och kök	51 st
4 rum och kök	9 st
5 rum och kök	1 st
Lokal	1 st
Gästlägenhet	1 st
Kontor	1 st
Lokal fotvård	1 st

Lägenhetsöverlåtelser:

Lägenhetsöverlåtelser	9 st
Andrahandsupplåtelser	6 st

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter, tkr	5 240	5 142	5 058	5 102
Årsavgifter som andel av totala rörelseintäkter, %	91			
Resultat efter finansiella poster	737	-766	-705	529
Soliditet, %	41	37	38	39
Årsavgift per kvadratmeter, kr	693			
Skuldsättning per kvadratmeter, kr	2 038			
Sparande per kvadratmeter, kr	1 046			
Räntekänslighet, %	2,9			
Energikostnad per kvadratmeter, kr	188			

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Disposition sfonden	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	514 000	228 218	1 732 002	83 346	8 769 635	-765 587	10 561 614
Resultatdisposition enligt föreningsstämman							
Reservering fond för yttre underhåll			157 860		-157 860		-
Balanseras i ny räkning					-765 587	765 587	-
Årets resultat						736 121	736 121
Vid årets slut	514 000	228 218	1 889 862	83 346	7 846 188	736 121	11 297 735

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 8 582 308, disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll	157 860
Balanseras i ny räkning	8 424 448
Summa	8 582 308

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

[Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		5 239 931	5 142 451
Garage och parkering		150 600	150 600
Elstöd		181 983	—
Övriga förvaltningsintäkter	1	209 306	233 664
Summa rörelseintäkter		5 781 820	5 526 715
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 297 258	-4 657 566
Personalkostnader	3	-181 106	-176 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 220 204	-1 113 277
Summa rörelsekostnader		-4 698 568	-5 947 226
Rörelseresultat		1 083 252	-420 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter		93 673	15 097
Räntekostnader	4	-440 804	-360 173
Summa finansiella poster		-347 131	-345 076
Resultat efter finansiella poster		736 121	-765 587
Årets resultat		736 121	-765 587

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	23 078 299	23 407 046
Inventarier	6	308 892	57 744
		23 387 191	23 464 790
Summa materiella anläggningstillgångar		23 387 191	23 464 790
Summa anläggningstillgångar		23 387 191	23 464 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		144 295	141 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	165 846	164 009
Summa kortfristiga fordringar		310 141	305 641
Kassa och bank	8	4 000 974	4 826 509
Summa kassa och bank		4 000 974	4 826 509
Summa omsättningstillgångar		4 311 115	5 132 150
SUMMA TILLGÅNGAR		27 698 306	28 596 940

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		514 000	514 000
Fond för yttre underhåll		1 889 862	1 732 002
Reservfond		228 218	228 218
Summa bundet eget kapital		2 632 080	2 474 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		83 346	83 346
Balanserat resultat		7 846 187	8 769 635
Årets resultat		736 121	-765 587
Summa fritt eget kapital		8 665 654	8 087 394
Summa Eget Kapital		11 297 734	10 561 614
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	14 708 400	16 408 400
Summa långfristiga skulder		14 708 400	16 408 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	700 000	700 000
Utgående moms		49 102	50 860
Ingående moms		-49 102	-50 860
Leverantörsskulder		101 523	58 064
Övriga skulder		47 694	46 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	842 955	822 557
Summa kortfristiga skulder		1 692 172	1 626 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 698 306	28 596 940

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 083 252	-420 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 220 204	1 113 277
	2 303 456	692 765
Erhållen ränta	93 673	15 097
Erlagd ränta	-422 836	-354 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 974 293	353 829
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 500	-184
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	47 278	75 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 017 071	429 599
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 142 605	-72 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 142 605	-72 180
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 700 000	-700 000
Årets kassaflöde	-825 534	-342 581
Likvida medel vid årets början	4 826 508	5 169 089
Likvida medel vid årets slut	4 000 974	4 826 508

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2023:1) om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Passersystem	20 år
Solcellsanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Noter till resultaträkningen

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter	2023	2022
Medlemsavgifter	—	2 400
Inbetalda elavgifter	196 406	203 440
Övriga intäkter	12 900	27 824
	<u>209 306</u>	<u>233 664</u>
Not 2 Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsförsäkring	116 272	107 289
Fastighetsskatt	160 800	160 800
Kabel-TV	182 718	166 121
Administration	79 422	76 275
Fastighetsskötsel	657 461	644 082
Reparation och underhåll	342 370	2 021 101
Drift och förbrukning	41 393	124 240
Extern revisionskostnad	12 750	12 125
Vatten	498 691	416 616
El	659 321	489 800
Fjärrvärme	260 642	235 033
Sophantering	285 418	204 084
	<u>3 297 258</u>	<u>4 657 566</u>

Not 3 Styrelse- och personalkostnader	2023	2022
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	150 164	146 144
Övriga ersättningar till styrelsen	1 000	1 000
Summa löner	151 164	147 144
Sociala kostnader	29 942	29 239
	181 106	176 383

Not 4 Räntekostnader	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	-440 804	360 181
Räntekostnader, skattekonto	—	-8
	440 804	360 173

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	48 100 664	48 100 664
Nyanskaffningar	810 625	—
	48 911 289	48 100 664
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-24 693 618	-23 594 777
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 139 372	-1 098 841
	-25 832 990	-24 693 618
Planenligt restvärde vid årets slut	23 078 299	23 407 046
Taxeringsvärden, byggnader	41 215 000	41 215 000
Taxeringsvärden, mark	11 405 000	11 405 000
	52 620 000	52 620 000

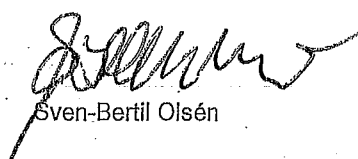
Not 6 Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 180	—
Nyanskaffningar	331 980	72 180
	404 160	72 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	14 436	—
Årets avskrivning enligt plan	80 832	14 436
	95 268	14 436

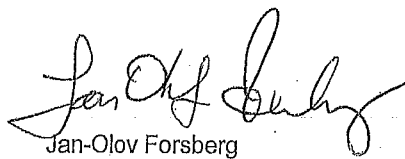
AP

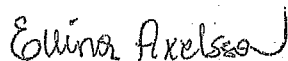
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Bredband, larm osv		—	5 036
Kabeltv		47 999	45 651
Trygghansa		117 847	113 322
		<u>165 846</u>	<u>164 009</u>
Not 8 Kassa och bank		2023-12-31	2022-12-31
Handkassa		—	5 050
Bankmedel		4 000 974	4 821 459
		<u>4 000 974</u>	<u>4 826 509</u>
Not 9 Fastighetslån		2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)		700 000	700 000
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)		2 800 000	2 800 000
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)		11 908 400	13 608 400
		<u>15 408 400</u>	<u>17 108 400</u>
<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	2 880 000	5,04%
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	2 092 500	5,04%
Westra Wermlands Sparbank	2026-11-24	10 435 900	1,99%
Avgår nästa års amortering		<u>-700 000</u>	
		<u>14 708 400</u>	
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter		407 709	423 562
Räntekostnader		59 555	41 587
Upplupna kostnader		338 332	324 044
Förskottsbetalda elavgifter		37 359	33 364
		<u>842 955</u>	<u>822 557</u>
Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslån:			
Fastighetsinteckningar		43 000 000	43 000 000
Eventualförpliktelser		Inga	Inga

M

Arvika den 8/4 2024

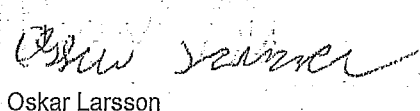

Sven-Bertil Olsén

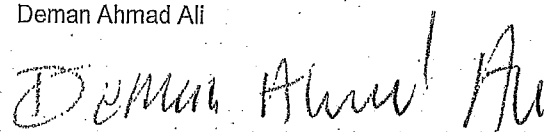

Jan-Olov Forsberg


Ellinor Axelsson

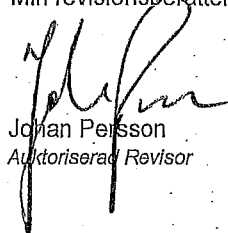
Ellinor Axelsson

Deman Ahmad Ali


Oskar Larsson


Deman Ahmad Ali

Min revisionsberättelse har avgivits den 3/5 2024


Johan Pettersson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickaren
Org.nr. 772000-0145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickaren för år 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 31 december 2023 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.

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 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 upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Snickaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

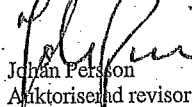
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Arvika den 3 maj 2024.


Johan Persson
Auktoriserad revisor