



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Snösätra

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-7995

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Org.nr: 716417-7995

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten kvarteret Bäverkolonin nr 3 i Vantörs stadsdel.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	74	6 303
Lokaler	2	14

Föreningens fastighet är byggd 1982 värdeår 1983

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i sopsugssamfällighet och en parkerings- och garagesamfällighet.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delaktig i en sopsugssamfällighet. Föreningens andel är 2,29 %.

Totalt består samfälligheten av 12 medlemmar varav vår förening har 7033 andelar av totalt 306 756 vilket motsvarar 2,29 %. Styrelsen har bestått av representanter ifrån bl a AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, HSB Brf Dammen och Ikano. Vår förening är representerad i styrelsen genom Aleksandar Colak.

Parkering och garagesamfällighet

Föreningen är delaktig i en parkerings- och garagesamfällighet. Föreningens andel är 13,86 %.

Parkering i Snösätra samfällighetsförening förvaltar parkeringshusen belägna på tomträtterna Bävernätet 1 och Bäverhyddan 2 i Snösätra. Följande delägare ingår i samfälligheten: Ikano Bostad Stockholm AB 67,76 %, HSB Brf Snösätra nr 229 13,86 % och HSB Brf Dammen i Stockholm 18,38 %. Styrelsen för samfälligheten parkering i Snösätra består av 3 ledamöter från Ikano Bostad AB, 1 ledamot från HSB Brf Dammen och 1 ledamot från HSB Brf Snösätra nr 229, samt 2 suppleanter. Vår förening har varit representerad i styrelsen genom Aleksandar Colak. Alla avtal som gäller försäkring, bevakning, administration, skötsel samt p-service gäller som tidigare.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har styrelsen genomfört en OVK enligt underhållsplan. I föreningen pågår renoveringar där tak på balkonger, uteplatser samt loftgångarna bytts ut eller kompletterats. Även lekplatsen har renoverats och rustats upp.

Nyckelsbrickslås har installerats, både på sopnedkasterna på gården och i grovsoprummet som ett led i att förbättra säkerheten, och minska risken för att obehöriga har tillgång.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm****Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Gården	Uppfräschning av grönytorna på gården
2021	Balkongtak	Projektering av ombyggnad

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2007-2008	Ventilation	Byte av ventilation
2008	Gård	Ny lekplats
2009	Gård	Uteplatser fixade
2009	Entréer	Porttelefoner
2009	Tvättstuga	Nya tvättmaskiner
2009	Entréer	Nytt Låssystem
2009	Trapphus	Nya lysarmaturer
2010	Värme	Mätning av tappvarmvatten
2010	Tak	Takrenovering
2010	Stammar	Stampsplning
2011	Ventilation	OVK
2011	Tvättstuga	Nya torktumlare och torkskåp
2011	Vind	Tilläggsisolering på vindarna
2011	Värme	Sparperlatorer
2012	Värme	Prognosstyrning
2012	Gästrum	Renovering av gästrummet
2013	Balkonger	Renovering av balkonger
2014	Värme	Renovering av undercentral
2014-2015	Hissar	Renovering av hissar
2016-2017	Värme	Installation av bergvärme
2017	Gård	Belysning på baksida
2019	Gård	Beskärning av träd och buskar
2020	Lekplats	Renovering och säkerhetsbesiktning
2020	Fasad	Målning av ytterdörrar och trådetaljer på fasaden
2020	Fasad	Byte/komplettering av tak på balkonger, uteplatser och loftgång
2020	Gården	Installation av nyckelbrickslås till sopnedkassen
2020	Grovsoprummet	Installation av nyckelsbrickslås

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 6 medlemmar varav 3 var röstberättigade. 5 röstberättigade medlemmar närvarade digitalt.

Styrelsen

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anastasios Dimparis
Fanny Lampel
Fredrick Avén
Michael Werner
Monique Sokouri
Sarah Smith

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot

Alexandra Oana
Daniel Cifuentes

Suppleant
Suppleant

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Under perioden från stämman 2020-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anastasios Dimparis	Ledamot
Chris-Lee Pettersson	Ledamot
Fredrick Avén	Ledamot
Michael Werner	Ledamot
Monique Sokouri	HSB-ledamot
Sarah Smith	Ledamot
Johannes Hartvigson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrick Avén, Sarah Smith, Johannes Hartvigson, Michael Werner och Chris-Lee Pettersson. Anastasios Dimparis avsade sig sin styrelseplats kort efter föreningsstämman 2020, varav Johannes Hartvigson gick in som ledamot under resterande del av styrelseåret.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrick Avén, Johannes Hartvigson och Michael Werner. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mikael Grönvoll	Föreningsvald ordinarie
Magnus Tjäder	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mikael Grönvoll.

Valberedning

Valberedningen består av Fanny Lampel (sammankallande) och Daniel Krauklis.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 104 (102) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	834	834	834	834	822
Totala intäkter kr/kvm*	871	866	857	863	850
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	298	326	323	305	291
Belåning, kr/kvm	5 019	5 160	5 259	5 346	5 431
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm*	517	476	457	472	458
Energikostnader kr/kvm	95	106	115	104	111

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde. 02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 606	5 597	5 549	5 602	5 528
Resultat efter finansiella poster	612	834	780	515	798
Soliditet	30%	29%	27%	25%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 606 012
Rörelsekostnader	- 4 649 282
Finansiella poster	- 345 187
Årets resultat	611 543
Planerat underhåll	+ 278 290
Avskrivningar	+ 991 622
Årets sparande	1 881 455

Årets sparande per kvm total yta 298

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 513 100	0	4 820 670	3 344 358	833 882
Reservering till fond 2020			433 000	-433 000	
Anspråktagande av fond 2020			-278 290	278 290	
Balanserat i ny räkning				833 882	-833 882
Årets resultat					611 543
Belopp vid årets slut	4 513 100	0	4 975 380	4 023 530	611 543

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 178 240
Årets resultat	611 543
Reservering till underhållsfond	-433 000
Anspråktagande av underhållsfond	278 290
Summa till stämmans förfogande	4 635 073

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **4 635 073**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 606 012	5 596 608
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 004 777	-2 766 263
Övriga externa kostnader	Not 3	-115 726	-118 824
Planerat underhåll		-278 290	-60 866
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-258 867	-254 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-991 622	-1 166 358
Summa rörelsekostnader		-4 649 282	-4 366 568
Rörelseresultat		956 730	1 230 040
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 610	7 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-352 796	-403 748
Summa finansiella poster		-345 187	-396 159
Årets resultat		611 543	833 882

02

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt	Not 7	37 719 331	38 710 953
Pågående nyanläggningar	Not 8	3 456 413	62 500
		<u>41 175 744</u>	<u>38 773 453</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>41 176 244</u>	<u>38 773 953</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 283	1 893
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 287 062	3 992 347
Placeringskonto HSB Stockholm		342	342
Övriga fordringar	Not 10	4 147	4 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	484 494	363 674
		<u>1 779 329</u>	<u>4 362 411</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	1 200 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 13	2 963 888	2 964 188
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 943 217</u>	<u>8 526 599</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>47 119 461</u>	<u>47 300 552</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

02

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 513 100	4 513 100
Yttre underhållsfond	4 975 380	4 820 670
	<u>9 488 480</u>	<u>9 333 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 023 530	3 344 358
Årets resultat	611 543	833 882
	<u>4 635 073</u>	<u>4 178 240</u>
	<u>14 123 553</u>	<u>13 512 010</u>
Summa eget kapital		
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>23 517 104</u>	<u>31 705 565</u>
	<u>23 517 104</u>	<u>31 705 565</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 188 461	887 024
Leverantörsskulder	337 851	412 058
Skatteskulder	8 528	4 680
Övriga skulder	Not 16 1 572	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>942 392</u>	<u>779 215</u>
	<u>9 478 804</u>	<u>2 082 977</u>
	<u>32 995 908</u>	<u>33 788 542</u>
Summa skulder		
Summa eget kapital och skulder	<u>47 119 461</u>	<u>47 300 552</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	611 543	833 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	991 622	1 166 358
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 603 165	2 000 240
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 203	-205 881
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	94 390	17 329
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 575 352	1 811 687
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 393 913	-62 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 393 913	-62 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-887 024	-628 274
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-887 024	-628 274
Årets kassaflöde	-2 705 585	1 120 913
Likvida medel vid årets början	8 156 878	7 035 964
Likvida medel vid årets slut	5 451 293	8 156 878

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *oz*



HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,97% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 056 051 kr.

07

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 256 540	5 256 540
	Individuell mätning vatten	110 440	132 157
	Hyror	22 040	25 250
	Bredband	111 000	111 000
	Övriga intäkter	108 292	71 703
	Bruttoomsättning	5 608 312	5 596 650
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 310	0
	Hyresförluster	-990	-42
		5 606 012	5 596 608
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	462 598	350 953
	Reparationer	516 882	399 088
	El	384 766	498 692
	Uppvärmning	73 481	52 932
	Vatten	254 953	249 404
	Sophämtning	200 717	204 360
	Fastighetsförsäkring	97 285	89 854
	Kabel-TV och bredband	154 490	155 156
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	105 746	101 898
	Förvaltningsarvoden	452 199	363 030
	Tomträttsavgäld	281 600	281 600
	Övriga driftkostnader	20 060	19 297
		3 004 777	2 766 263
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	9 031	11 375
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 493	21 631
	Administrationskostnader	55 562	59 653
	Extern revision	10 500	10 025
	Medlemsavgifter	16 140	16 140
		115 726	118 824
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	167 808	104 300
	Revisionsarvode	9 744	9 480
	Övriga arvoden	22 320	76 250
	Sociala avgifter	58 795	57 351
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	0	6 676
		258 867	254 257
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 618	1 628
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 385	5 400
	Övriga ränteintäkter	606	561
		7 610	7 590
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	350 827	400 301
	Övriga räntekostnader	1 969	3 447
		352 796	403 748

07

**HSB Bostadsrättsförening Snösättra i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och tomträtt		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 259 601	50 259 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 259 601	50 259 601
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 548 648	-10 382 290
Årets avskrivningar	-991 622	-1 166 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 540 270	-11 548 648
Utgående bokfört värde	37 719 331	38 710 953
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Summa taxeringsvärde	103 000 000	103 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	62 500	0
Årets investeringar	3 393 913	62 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 456 413	62 500
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 147	4 154
	4 147	4 154
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	484 194	363 359
Upplupna intäkter	300	315
	484 494	363 674
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 200 000	1 200 000
	1 200 000	1 200 000
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	2 963 888	2 964 188
	2 963 888	2 964 188

07

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
-------	--	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	202293	0,82%	2023-09-01	8 171 290	270 000
Stadshypotek AB	202294	0,82%	2023-09-01	4 298 384	270 000
Stadshypotek AB	232502	0,91%	2023-12-30	2 075 000	20 000
Stadshypotek AB	301644	0,55%	2022-09-01	5 359 950	55 400
Stadshypotek AB	301645	0,55%	2022-09-01	4 361 880	134 000
Stadshypotek AB	949313	1,71%	2021-06-01	4 439 061	137 624
Stadshypotek AB	979363	1,27%	2021-10-30	3 000 000	0
				31 705 565	887 024

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	27 270 445
---	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	23 517 104
--	-------------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	34 440 500	34 440 500
--	------------	------------

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	8 188 461	887 024
	8 188 461	887 024

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	1 572	0
	1 572	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 796	24 914
Förutbetalda hyror och avgifter	392 571	419 782
Övriga upplupna kostnader	529 025	334 519
	942 392	779 215

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

oz



Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 2021-03-24

Chris Lee Pettersson

Michael Werner

Fredrick Avén

Monique Sokouri

Johannes Hartvigson

Sarah Smith

Vår revisionsberättelse har

Av föreningen vald revisor

2021-03-31

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snösätra i Stockholm, org.nr. 716417-7995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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.

02
allg

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 Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

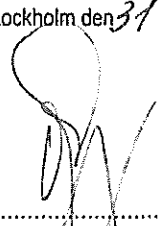
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

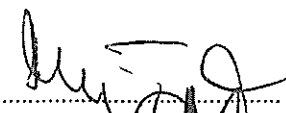
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 31/03 2021

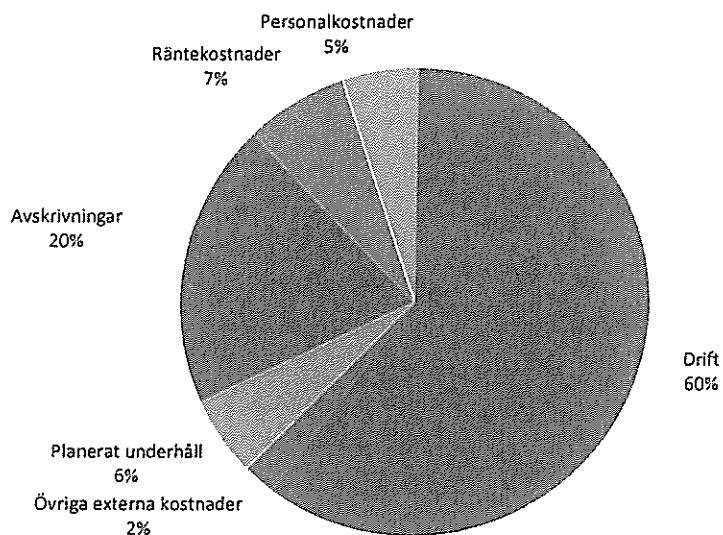

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mikael Grönvall
Av föreningen vald revisor

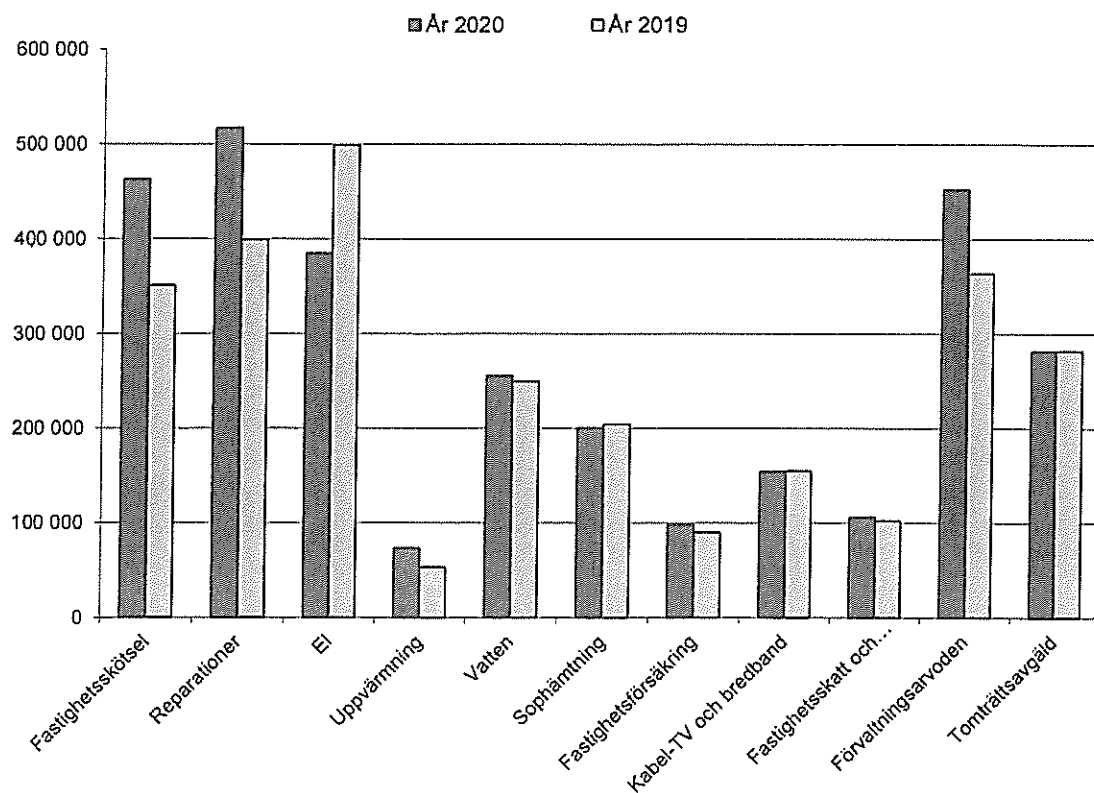

Magnus Tjäder
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor