



Org Nr: 716417-7995

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Org.nr: 716417-7995

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 Trygg Hansa. 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 Anastasios Dimparis och 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 och planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken uppdateras årligen. Planen uppdaterades senast i samband med den årliga underhållsbesiktningen som genomfördes 2019-10-02.

Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens årliga budgetering av planerat underhåll och investeringar i föreningens byggnader, samt för beslut om fondering eller ianspråktagande av yttre underhållsfond.

Genomfört och planerat underhåll

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Här nedan framgår tidigare större genomfört underhåll och investeringar samt pågående eller närmast planerat underhåll eller investeringar.

- OVK - justering av ventilation
- Säkerhetsbesiktning av lekplats

07

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Balkongtak	Projektering av ombyggnad
2020	Gård	Upprustning av lekplats

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	Takreovering
2010	Stammar	Stamspolning
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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav av samtliga var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Fanny Lampel
Fredrick Avén
Jasmine Nylén
Monique Sokouri
Sarah Smith

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot

Johan Cedermark
Helen Lindqvist

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-20 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot

Daniel Cifuentes
Alexandra Oana

Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fanny Lampel, Michael Werner, Daniel Cifuentes och Alexandra Oana.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrick Avén och Fanny Lampel. Teckning sker två i förening.

02

AD
FA
FL
MW



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Revisorer

Magnus Tjäder Föreningsvald ordinarie
Mikael Grönvoll 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 Johannes Hartvigson (Ordförande) och Marianne Karnehammar.

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-02.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 102 (103) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (10) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	834	834	834	822	809
Totala Intäkter kr/kvm	886	878	887	875	865
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	326	323	305	291	248
Belåning, kr/kvm	5 160	5 259	5 346	5 431	5 038
Räntekänslighet	6%	6%	6%	7%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	438	431	437	421	447
Energikostnader kr/kvm	106	115	104	111	107

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 bostadsrätts andelsvärde.

07

FLS
MW



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. 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.

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 597	5 549	5 602	5 528	5 466
Resultat efter finansiella poster	834	780	515	798	377
Soliditet	29%	27%	25%	24%	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		5 596 608
Rörelsekostnader	-	4 366 568
Finansiella poster	-	396 159
Årets resultat		833 882
Planerat underhåll	+	60 866
Avskrivningar	+	1 166 358
Årets sparande		2 061 106
Årets sparande per kvm total yta		326

07

AD
MW
FL
FL

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 513 100	0	4 567 536	2 817 773	779 719
Reservering till fond 2019			314 000	-314 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-60 866	60 866	
Balanserad i ny räkning				779 719	-779 719
Årets resultat					833 882
Belopp vid årets slut	4 513 100	0	4 820 670	3 344 358	833 882

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 597 492
Årets resultat	833 882
Reservering till underhållsfond	-314 000
Ianspråktagande av underhållsfond	60 866
Summa till stämmans förfogande	4 178 240

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 178 240
-------------------------	------------------

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

07

Handwritten signatures and initials:
 - A large stylized signature at the top.
 - Below it, the initials "FL" and "NW" are written.
 - To the right of "NW" is a large number "8".



Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 596 608	5 549 396
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 766 263	-2 725 440
Övriga externa kostnader	Not 3	-118 824	-86 700
Planerat underhåll		-60 866	-95 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-254 257	-216 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 166 358	-1 162 893
Summa rörelsekostnader		-4 366 568	-4 287 608
Rörelseresultat		1 230 040	1 261 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 590	7 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-403 748	-489 099
Summa finansiella poster		-396 159	-482 068
Årets resultat		833 882	779 719

02

AD
88 MW
FL FL



Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 38 710 953 39 877 311

Pågående nyanläggningar

Not 8 62 500 0

38 773 453 39 877 311

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

38 773 953 39 877 811

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 893 9 282

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 992 347 2 871 134

Placeringskonto HSB Stockholm

342 342

Övriga fordringar

Not 10 4 154 12 992

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 363 674 141 566

4 362 411 3 035 316

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 200 000 1 200 000

Kassa och bank

Not 13 2 964 188 2 964 488

Summa omsättningstillgångar

8 526 599 7 199 804

Summa tillgångar**47 300 552 47 077 615**

02

H
H MW
8 FL



Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

4 513 100

4 513 100

Yttre underhållsfond

4 820 670

4 567 536

9 333 7709 080 636*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 344 358

2 817 773

Årets resultat

833 882

779 719

4 178 2403 597 492

Summa eget kapital

13 512 01012 678 128**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

31 705 56532 678 839

31 705 565

32 678 839

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

887 024

542 024

Leverantörsskulder

412 058

307 591

Skatteskulder

4 680

1 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

779 215869 3132 082 9771 720 648

Summa skulder

33 788 542

34 399 487

Summa eget kapital och skulder**47 300 552****47 077 615**

az

FL 8
MW



Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	833 882	779 719
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 166 358	1 162 893
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 000 240	1 942 612
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-205 881	149 931
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 329	-131 641
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 811 687	1 960 902
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-62 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-62 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-628 274	-547 024
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-628 274	-547 024
Årets kassaflöde	1 120 913	1 413 878
Likvida medel vid årets början	7 035 964	5 622 086
Likvida medel vid årets slut	8 156 878	7 035 964

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *07*

Handwritten signatures and initials: MW, FL, and others.



HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 2,31% av anskaffningsvärdet.

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 1 377 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.

02

AD
R 8
H MW

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 256 540	5 256 540
Årsavgifter vatten	132 157	143 552
Hyror	25 250	17 200
Bredband	111 000	111 000
Övriga intäkter	71 703	29 413
Bruttoomsättning	5 596 650	5 557 705
Hysesförluster	-42	-8 309
	5 596 608	5 549 396
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	350 953	306 491
Reparationer	399 088	378 379
El	498 692	518 989
Uppvärmning	52 932	160 046
Vatten*	249 404	189 146
Sophämtning	204 360	181 240
Fastighetsförsäkring	89 854	83 986
Kabel-TV och bredband	155 156	156 544
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	101 898	99 122
Förvaltningsarvoden	363 030	350 006
Tomträttsavgäld	281 600	281 600
Övriga driftkostnader	19 297	19 891
	2 766 263	2 725 440
*Inkluderar avräkning för perioden december 2017 till december 2018		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	11 375	8 750
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 631	14 728
Administrationskostnader	59 653	37 307
Extern revision	10 025	9 775
Medlemsavgifter	16 140	16 140
	118 824	86 700
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	104 300	133 500
Revisionsarvode	9 480	5 700
Övriga arvoden	76 250	26 630
Sociala avgifter	57 351	50 946
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	6 676	0
	254 257	216 976
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 628	862
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 400	5 665
Övriga ränteintäkter	561	503
	7 589	7 030
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	400 301	488 362
Övriga räntekostnader	3 447	737
	403 748	489 099

02
MW
FL

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
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	-10 382 290	-9 219 397
Årets avskrivningar	-1 166 358	-1 162 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 548 648	-10 382 290
Utgående bokfört värde	38 710 953	39 877 311
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	103 000 000	81 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	62 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 500	0
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	4 154	12 992
	4 154	12 992
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	363 359	141 251
Upplupna intäkter	315	315
	363 674	141 566

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

07

SP
MW
FA
FL

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31																																																						
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	2 964 188	2 964 488																																																						
		2 964 188	2 964 488																																																						
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																																								
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>202293</td><td>0,82%</td><td>2023-09-01</td><td>8 441 290</td><td>270 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>202294</td><td>0,82%</td><td>2023-09-01</td><td>4 568 384</td><td>270 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>232502</td><td>0,91%</td><td>2023-12-30</td><td>2 095 000</td><td>20 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>44205</td><td>1,40%</td><td>2020-09-01</td><td>5 415 350</td><td>55 400</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>873622</td><td>1,45%</td><td>2020-09-01</td><td>4 495 880</td><td>134 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>949313</td><td>1,71%</td><td>2021-06-01</td><td>4 576 685</td><td>137 624</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>979363</td><td>1,27%</td><td>2021-10-30</td><td>3 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>32 592 589</td><td>887 024</td></tr></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	202293	0,82%	2023-09-01	8 441 290	270 000	Stadshypotek	202294	0,82%	2023-09-01	4 568 384	270 000	Stadshypotek	232502	0,91%	2023-12-30	2 095 000	20 000	Stadshypotek	44205	1,40%	2020-09-01	5 415 350	55 400	Stadshypotek	873622	1,45%	2020-09-01	4 495 880	134 000	Stadshypotek	949313	1,71%	2021-06-01	4 576 685	137 624	Stadshypotek	979363	1,27%	2021-10-30	3 000 000	0					32 592 589	887 024		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																																				
Stadshypotek	202293	0,82%	2023-09-01	8 441 290	270 000																																																				
Stadshypotek	202294	0,82%	2023-09-01	4 568 384	270 000																																																				
Stadshypotek	232502	0,91%	2023-12-30	2 095 000	20 000																																																				
Stadshypotek	44205	1,40%	2020-09-01	5 415 350	55 400																																																				
Stadshypotek	873622	1,45%	2020-09-01	4 495 880	134 000																																																				
Stadshypotek	949313	1,71%	2021-06-01	4 576 685	137 624																																																				
Stadshypotek	979363	1,27%	2021-10-30	3 000 000	0																																																				
				32 592 589	887 024																																																				
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		31 705 565																																																						
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		28 157 469																																																						
	Ställda säkerheter																																																								
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	34 440 500	34 440 500																																																						
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																																								
	Kortfristig del av långfristig skuld	887 024	542 024																																																						
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																								
	Upplupna räntekostnader	24 914	28 353																																																						
	Förutbetalda hyror och avgifter	419 782	386 024																																																						
	Övriga upplupna kostnader	334 519	454 936																																																						
		779 215	869 313																																																						

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

07

HW
FL



Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18 maj 2020

Anastasios Dimparis

Binta Fanny Lampel

Fredrick Avén

Michael Werner

Monique Sokouri

Sarah Smith

Vår revisionsberättelse har

2020-05-20

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Magnus Tjäder

Av föreningen vald revisor

Mikael Grönvall

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 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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, förfälskning, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Snösättra i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

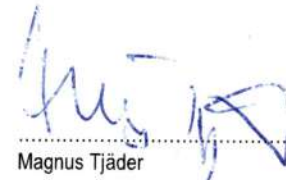
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm den 20/05-2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Magnus Tjäder
Av föreningen vald revisor


Mikael Grönvall
Av föreningen vald revisor