

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Org.nr: 716417-7995

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 kvarterat Bäverkolonin nr 3 i Vantörs stadsdel. Tomträttavtalet löper på 10år. Nästa förnyelse är 2023.

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 Michael Werner.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Gård	Inköp och installation av nya grillar
2022	Gård	Upprustning av lekplats
2022	Stammar	Stambyte
2022	VVS	Installation av nya vattenmätare
2022	Gård	Flytt av staket

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**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	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
2020	Lekplats	Renovering och säkerhetsbesiktning
2020	Fasad	Målning av ytterdörrar och trädetaljer på fasaden
2020	Fasad	Byte/komplettering av tak på balkonger, uteplatser och loftgång
2020	Gården	Installation av nyckelbrickslås till sopnedkast
2020	Grovsoprummet	Installation av nyckelsbrickslås
2021	Gården	Uppfräschning av grönytorna på gården
2021	Balkongtak	Projektering av ombyggnad

Övriga väsentliga händelser

Utredning inför stambyte har påbörjats efter en besiktning där man kom fram till att det var brådiskande.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-11 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2021-05-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Chris-Lee Pettersson	Ledamot
Lotta Wildenius	HSB-ledamot (från april 2022)
Michael Werner	Ledamot
Oana Alexandra Velescu	Ledamot
Sarah Smith	Ledamot

Under räkenskapsåret har Isa Alvbåge och Monique Sokouri avgått.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Michael Werner och Chris-Lee Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sarah Smith och Michael Werner. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Fanny Lampel 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.

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 106 (104) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 12 (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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	296	298	326	323	305
Skuldsättning, kr/kvm	4 879	5 019	5 160	5 259	5 346
Räntekänslighet, %	6%	6%	6%	6%	6%
Energikostnad, kr/kvm	129	95	106	115	104
Driftskostnad, kr/kvm*	523	517	476	457	472
Årsavgifter, kr/kvm	834	834	834	834	834
Totala intäkter, kr/kvm*	859	871	866	857	863

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 514	5 606	5 597	5 549	5 602
Resultat efter finansiella poster i tkr	797	612	834	780	515
Soliditet %	32%	30%	29%	27%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**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 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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**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.

Totala driftkostnader

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

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..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		5 514 462
Rörelsekostnader	-	4 472 738
Finansiella poster	-	245 033
Årets resultat		796 691
Planerat underhåll	+	13 420
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 058 024
Årets sparande		1 868 135
Årets sparande per kvm total yta		296

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	4 975 380	4 023 530	611 543
Reservering till fond 2021			449 000	-449 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-13 420	13 420	
Balanserad i ny räkning				611 543	-611 543
Årets resultat					796 691
Belopp vid årets slut	4 513 100	0	5 410 960	4 199 493	796 691

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

Balanserat resultat	4 635 073
Årets resultat	796 691
Reservering till underhållsfond	-449 000
Ianspråktagande av underhållsfond	13 420
Summa till stämmans förfogande	4 996 184

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 996 184
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 514 462	5 606 012
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 058 628	-3 004 777
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 643	-115 726
Planerat underhåll		-13 420	-278 290
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-220 023	-258 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 058 024	-991 622
Summa rörelsekostnader		-4 472 738	-4 649 282
Rörelseresultat		1 041 724	956 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 545	7 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-251 577	-352 796
Summa finansiella poster		-245 033	-345 187
Årets resultat		796 691	611 543

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	40 202 720	37 719 331
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	3 456 413
		<u>40 202 720</u>	<u>41 175 744</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 203 220</u>	<u>41 176 244</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 297	3 283
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 096 762	1 287 062
Placeringskonto HSB Stockholm		343	342
Övriga fordringar	Not 10	4 144	4 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	385 210	484 494
		<u>2 495 756</u>	<u>1 779 329</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	1 200 000
Kassa och bank	Not 13	2 963 588	2 963 888
Summa omsättningstillgångar		<u>6 659 344</u>	<u>5 943 217</u>
Summa tillgångar		<u>46 862 564</u>	<u>47 119 461</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 513 100	4 513 100
Yttre underhållsfond		5 410 960	4 975 380
		<u>9 924 060</u>	<u>9 488 480</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 199 493	4 023 530
Årets resultat		796 691	611 543
		<u>4 996 184</u>	<u>4 635 073</u>
Summa eget kapital		<u>14 920 244</u>	<u>14 123 553</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 424 674	23 517 104
		<u>16 424 674</u>	<u>23 517 104</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 393 867	8 188 461
Leverantörsskulder		133 917	337 851
Skatteskulder		9 890	8 528
Övriga skulder	Not 16	57	1 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	979 915	942 392
		<u>15 517 646</u>	<u>9 478 804</u>
Summa skulder		<u>31 942 320</u>	<u>32 995 908</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 862 564</u>	<u>47 119 461</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	796 691	611 543
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 058 024	991 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 854 715	1 603 165
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	93 273	-122 203
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-166 564	94 390
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 781 424	1 575 352
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-85 000	-3 393 913
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-85 000	-3 393 913
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-887 024	-887 024
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-887 024	-887 024
Årets kassaflöde	809 400	-2 705 585
Likvida medel vid årets början	5 451 293	8 156 878
Likvida medel vid årets slut	6 260 693	5 451 293

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

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 256 540	5 256 540
Individuell mätning vatten	97 360	110 440
Hyror	17 100	22 040
Bredband	111 000	111 000
Övriga intäkter	35 745	108 292
Bruttoomsättning	<u>5 517 745</u>	<u>5 608 312</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 240	-1 310
Hyresförluster	-43	-990
	5 514 462	5 606 012
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	416 735	462 598
Reparationer	375 122	516 882
El	585 335	384 766
Uppvärmning	106 977	73 481
Vatten	219 047	254 953
Sophämtning	203 891	200 717
Fastighetsförsäkring	153 365	97 285
Kabel-TV och bredband	154 879	154 490
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	107 966	105 746
Förvaltningsarvoden	429 018	452 199
Tomträttsavgäld	281 600	281 600
Övriga driftkostnader	24 694	20 060
	3 058 628	3 004 777
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	9 625	9 031
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 157	24 493
Administrationskostnader	63 772	55 562
Extern revision	10 875	10 500
Medlemsavgifter	30 213	16 140
	122 643	115 726

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	158 944	167 808
Revisionsarvode	8 184	9 744
Övriga arvoden	140	22 320
Sociala avgifter	52 555	58 795
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	220 023	258 867
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	752	1 618
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 400	5 385
Övriga ränteintäkter	392	606
	6 545	7 610
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	250 155	350 827
Övriga räntekostnader	1 422	1 969
	251 577	352 796

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 259 601	50 259 601
Årets investeringar	3 541 413	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 801 014	50 259 601
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 540 270	-11 548 648
Årets avskrivningar	-1 058 024	-991 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 598 294	-12 540 270
Utgående bokfört värde	40 202 720	37 719 331
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	3 456 413	62 500
Årets investeringar	85 000	3 393 913
Omklassificering till byggnad	-3 541 413	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 456 413
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	4 144	4 147
	4 144	4 147
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	384 910	484 194
Upplupna intäkter	300	300
	385 210	484 494
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	2 963 588	2 963 888
	2 963 588	2 963 888

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	202293	0,82%	2023-09-01	7 901 290	270 000
Stadshypotek AB	202294	0,82%	2023-09-01	4 028 384	270 000
Stadshypotek AB	232502	0,91%	2023-12-30	2 055 000	20 000
Stadshypotek AB	301644	0,55%	2022-09-01	5 304 550	55 400
Stadshypotek AB	301645	0,55%	2022-09-01	4 227 880	134 000
Stadshypotek AB	373998	0,43%	2022-06-01	4 301 437	137 624
Stadshypotek AB	412432	0,72%	2023-10-30	3 000 000	0
				30 818 541	887 024

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 383 421

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 424 674

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	14 393 867	8 188 461
	14 393 867	8 188 461
Varav amortering	560 000	749 400

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	57	1 572
	57	1 572

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 199	20 796
Förutbetalda hyror och avgifter	437 881	392 571
Övriga upplupna kostnader	528 835	529 025
	979 915	942 392

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Chris-Lee Pettersson.....
Lotta Wildenius.....
Michael Werner.....
Oana Alexandra Velescu.....
Sarah Smith**Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av**.....
Mikael Grönvall
Av föreningen vald revisor.....
Magnus Tjäder
Av föreningen vald revisor.....
Adnin Ali
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 2021.

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 2021 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.

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.

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 Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Grönvoll
Av föreningen vald revisor

Magnus Tjäder
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARAH SMITH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-06-04 kl. 08:39:21



OANA ALEXANDRA VELESCU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-04 kl. 08:47:20



CHRIS-LEE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-04 kl. 11:17:41



MICHAEL WERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-04 kl. 12:36:10



LOTTA WILDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-05 kl. 11:23:50



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-13 kl. 09:52:57



MAGNUS TJÄDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 08:54:54



MIKAEL GRÖNVOLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-06 kl. 00:12:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-13 kl. 09:52:49



MAGNUS TJÄDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-13 kl. 07:52:41



MIKAEL GRÖNVOLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-12 kl. 13:49:32



HSB – där möjligheterna bor