



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-7995 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bäverkolonin 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-01-01	1983

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad iFolksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6303
Totalt 74 objekt		6303

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 22 st 3 rok, 24 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Slagfjädersn GA:1	G:A	716418-5915	0 / 0	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Markinkast, Sopnedkastluckor, Transportluftsventiler, Luftintagsgaller, Soptransportrör mm
Stockholm Bäverhyddan GA:1	G:A	716418-5212	0 / 0	Parkeringshus och friytor mm inom kvarteren bävernätet 1 och bäverhyddan 2

Totalt 2 objekt**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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oana Alexandra Velescu	Ordförande	2022-07-01	2023-05-31
Oana Alexandra Velescu	Ledamot	2021-05-11	
Anastasios Dimparis	Ordförande	2023-05-31	
Anastasios Dimparis	Ledamot	2022-07-01	
Lotta Wildenius	Ledamot	2022-04-20	
Jenny Rosvall	Ledamot	2022-07-01	
Alma Rydberg	Ledamot	2022-07-01	
Christoffer Morin	Ledamot	2022-12-02	
Sarah Smith	Suppleant	2022-07-01	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anastasios Dimparis och Jenny Rosvall.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jenny Rosvall, Oana Alexandra Velescu och Anastasios Dimparis.

Revisorer har varit: Mikael Grönvall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Daniel Krauklis (sammankallande) och Marianne Karnehammar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 4 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har ett nytt tomträttsavtal från 2023 som löper över 10 år med en rabatt fram till 2026-12-31.

En avgiftshöjning på 11 % beslutades och gäller från och med januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande underhåll gjorts:

Årtal	Ändamål
2007-2008	Byte av ventilation
2008	Ny lekplats
2008	Uteplatser fixade
2009	Porttelefoner till entréer
2009	Nya tvättmaskiner till tvättstugan
2009	Nytt låssystem
2009	Nya lysarmaturer
2010	Värme - mätning av tappvarmvatten
2010	Takrenovering
2010	Stamspolning
2011	OVK
2011	Nya torktumlare och torkskåp till tvättstugan
2011	Tilläggsisolering på vindarna
2011	Värme - Sparperlatorer
2012	Värme - Prognosstyrning
2012	Renovering av gästrummet
2013	Renovering av balkonger
2014	Värme - Renovering av undercentral
2014 - 2015	Renovering av hissar
2016 -2017	Installation av bergvärme
2017	Belysning på baksida av gården
2019	Beskärning av träd och buskar
2020	Renovering och säkerhetsbesiktning av lekplats
2020	Målning av ytterdörrar och trädetaljer på fasaden
2020	Byte/komplettering av tak på balkonger, uteplatser och loftgång
2020	Installation av nyckelbrickslås till sopnedkassen
2020	Grovsoprummet - Installation av nyckelsbrickslås
2021	Uppfräschning av grönytorna på gården
2021	Balkongtak - Projektering av ombyggnad
2022	Inköp och installation av nya grillar till gården
2022	Installation av nya vattenmätare
2022	Gård - Flytt av staket
2023	Reparation av lekplats enligt besiktningsprotokoll

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Upprustning av lekplats
2024	Installation av brevlådor
2025	Stammar - Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	164	296	298	326
Skuldsättning, kr/kvm	4 663	4 749	4 879	5 019	5 160
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 663	4 760	4 890	5 030	5 170
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	206	215	129	95	106
Årsavgifter, kr/kvm	867	834	834	834	834
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	95	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	953	861	859	871	866
Nettoomsättning, tkr	5 719	5 518	5 514	5 606	5 597
Resultat efter finansiella poster, tkr	-766	-475	797	612	834
Soliditet, %	30	31	32	30	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för vattenskada som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt med 67 299. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 180 kr/m². För att förbättra resultatet och möta ökade kostnader har avgiftshöjning om 11 % beslutats från januari.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 513 100	0	0	4 513 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 391 367	0	349 000	5 740 367
S:a bundet eget kapital, kr	9 904 467	0	349 000	10 253 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 015 777	-474 824	-349 000	4 191 953
Årets resultat, kr	-474 824	474 824	-765 728	-765 728
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 540 953	0	-1 114 728	3 426 225
S:a eget kapital, kr	14 445 420	0	-765 728	13 679 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 546 000kr samt ianspråktagande skett med 197 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 540 953
Årets resultat, kr	-765 728
Reservation till underhållsfond, kr	-546 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	197 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 426 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 426 225

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 718 984	5 490 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 931	27 461
Summa Rörelseintäkter		6 003 915	5 518 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 501 386	-4 010 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 143	-331 586
Personalkostnader	Not 6	-237 203	-218 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 087 218	-1 085 453
Summa Rörelsekostnader		-6 006 950	-5 646 148
Rörelseresultat		-3 035	-127 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 782	7 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-787 475	-354 678
Summa Finansiella poster		-762 693	-346 914
Resultat efter finansiella poster		-765 728	-474 824
Resultat före skatt		-765 728	-474 824
Årets resultat		-765 728	-474 824

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 38 135 950 39 223 167

Summa Materiella anläggningstillgångar

38 135 950 39 223 167

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

38 136 450 39 223 667

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 991 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 2 275 309 2 357 716

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 510 653 454 373

Summa Kortfristiga fordringar

2 792 953 2 812 089

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 200 000 1 200 000

Summa Kortfristiga placeringar

1 200 000 1 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 2 960 557 2 963 288

Summa Kassa och bank

2 960 557 2 963 288

Summa Omsättningstillgångar

6 953 510 6 975 378

Summa Tillgångar

45 089 960 46 199 045

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 513 100	4 513 100
Fond för yttre underhåll	5 740 367	5 391 367
Summa Bundet eget kapital	10 253 467	9 904 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 191 953	5 015 777
Årets resultat	-765 728	-474 824
Summa Fritt eget kapital	3 426 225	4 540 953

Summa Eget kapital

13 679 692	14 445 420
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 881 099	13 526 099
Summa Långfristiga skulder		17 881 099	13 526 099

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 509 674	16 474 674
Leverantörsskulder		941 316	564 359
Skatteskulder		10 422	11 768
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 330	19 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 055 427	1 157 605
Summa Kortfristiga skulder		13 529 169	18 227 526

Summa Skulder

31 410 268	31 753 625
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

45 089 960	46 199 045
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 035	-127 910
-----------------	--------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 087 218	1 085 453
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 087 218	1 085 453
------------------	------------------

Erhållen ränta	22 332	7 763
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-734 822	-330 553
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

371 693	634 753
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 206	-79 546
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	216 215	602 723
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

171 009	523 177
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

542 701	1 157 931
----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-105 900
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-105 900
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-610 000	-817 768
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-610 000	-817 768
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-67 299	234 263
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	6 494 956	6 260 693
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 427 657	6 494 956
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 466 696	5 256 540
	IMD	115 282	89 864
	Bredband	111 000	111 000
	Hyror övrigt	6 360	6 360
	Övriga primära intäkter	24 542	30 253
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 723 880	5 494 017
	Hysesbortfall	-4 896	-3 240
	<i>Summa</i>	-4 896	-3 240
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 718 984	5 490 777
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	120 639	27 461
	Övriga sekundära intäkter	164 292	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	284 931	27 461
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-355 332	-390 328
	Snö och halk-bekämpning	-87 887	-44 127
	Reparationer	-228 564	-344 618
	Planerat underhåll	-190 249	-426 593
	Försäkringsskador	-847 713	-68 225
	El	-492 028	-898 654
	Uppvärmning	-350 568	-252 332
	Vatten	-457 501	-298 610
	Sophämtning	-325 311	-203 804
	Fastighetsförsäkring	-185 188	-161 033
	Kabel-TV och bredband	-164 742	-155 733
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 746	-112 566
	Förvaltningsavtalskostnader	-384 051	-372 282
	Tomträttsavgäld	-305 118	-281 600
	Övriga driftkostnader	-9 390	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 501 386	-4 010 505

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 860	-10 740
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 347	-50 072
	Administrationskostnader	-30 320	-66 775
	Extern revision	-14 000	-11 500
	Medlemsavgifter	-16 140	-16 140
	Föreningsverksamhet	-9 165	-2 000
	Övriga förvaltningskostnader	-88 311	-174 359
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-181 143	-331 586
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 520	-8 184
	Övriga arvoden	-171 820	-158 004
	Sociala avgifter	-56 863	-52 416
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-237 203	-218 604
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 087 218	-1 085 453
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 087 218	-1 085 453
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 022	993
	Ränteintäkter HSB bunden placering	23 505	6 574
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	255	196
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 782	7 763
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-784 690	-353 159
	Övriga räntekostnader	-2 785	-1 519
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-787 475	-354 678

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 906 914	53 801 014
	Årets investeringar	0	105 900
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	53 906 914	53 906 914
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 683 747	-13 598 294
	Årets avskrivningar	-1 087 218	-1 085 453
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-15 770 964	-14 683 747
	Utgående redovisat värde	38 135 950	39 223 167
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	160 000	160 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	130 160 000	130 160 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 440 500	34 440 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	34 440 500	34 440 500
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 267 100	2 331 668
	Övriga fordringar	8 209	26 049
	Summa Övriga fordringar	2 275 309	2 357 716
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 450	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 203	454 373
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	510 653	454 373

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 7

2 960 557

2 963 288

*Summa Kassa och bank***2 960 557****2 963 288**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,52%	2024-12-02	3 488 384	0
Stadshypotek AB	4,52%	2024-12-02	7 361 290	0
Stadshypotek AB	4,3%	2026-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	5 200 500	50 000
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	4 198 219	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	4 127 380	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-12-30	2 015 000	610 000
			29 390 773	660 000

Långfristig del

17 881 099

Nästa års amortering av långfristig skuld

660 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 849 674

Kortfristig del

11 509 674

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

660 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 640 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,03%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,52%	2024-12-02	3 488 384	0
Stadshypotek AB	4,52%	2024-12-02	7 361 290	0
Stadshypotek AB	4,3%	2026-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	5 200 500	50 000
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	4 198 219	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	4 127 380	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-12-30	2 015 000	610 000
			29 390 773	660 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

660 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 849 674

Kortfristig del

11 509 674

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-2 011	-5 978
	Övriga kortfristiga skulder	14 341	25 098
	<i>Summa Övriga skulder</i>	12 330	19 120

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	465 506	467 542
	Upplupna kostnader	499 944	0
	Upplupna räntekostnader	89 977	37 324
	Övriga upplupna kostnader	0	652 739
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 055 427	1 157 605

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 från BoRevision 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. Risker 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.

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 Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Grönvall
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANASTASIOS DIMPARIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 20:20:17



JENNY ROSVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:05:11



OANA ALEXANDRA VELESCU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:59:40



LOTTA WILDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:58:25



ALMA RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:45:46



CHRISTOFFER MORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 00:09:24



MIKAEL GRÖNVOLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 06:23:40



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:22:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL GRÖNVOLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 06:22:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:21:48



HSB – där möjligheterna bor