



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Snickaren nr 317

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 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 fastigheten Ramsökaren 5 och 7 som innehar tomträtt i Stockholms kommun i vilka mån upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen innehar även tomträtten för Ramsökaren 6 som består av ett garage och parkeringsdäck ingående i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Bandhagens samfällighetsförening, org.nr. 716420-8758

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	103	7 917
Lokaler	17	242

Föreningens fastighet är byggd 1992 värdeår 1992

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot hyra.

**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig med ca 30% i Bandhagens samfällighetsförening gällande garage, gator, hushållssopor.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret****Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. I avgiften ingår som tidigare tv, bredband och telefoni. Vi bedömer att under kommande två-årsperiod planeras inga avgiftshöjningar.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Under perioden har vi uppdaterat vår undercentral.

**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Port 41	Ombyggnad av läkarmottagning till lägenhet
2020	Tvättstuga	4 nya tvättmaskiner och 4 nya torktumlare byttes ut
2020	Fastighet	Utbyte av ca 100st innetaksplattor
2018	Värme	Utbyte på termostater på samtliga radiatorer i fastigheterna
2017	Hissar	Restaurering av 10 hissar

**Övriga väsentliga händelser**

Föreningen drabbades av avsevärda vattenskador under juni. Anledningen till detta tros bero på att brister i anläggningsarbeten i gatan i anslutning till fastigheten. Vi håller kommunen entreprenör som ansvarig.

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

**Styrelse**

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-10 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Adrian Ernesto Ramirez Arias	Vice-Ordförande
Bengt Ebbeskog	Ordförande
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Therese Finné Holmberg	Sekreterare
Hanna Eriksson	Ledamot
Thomas Solebrant	Ledamot

Styrelsen har under 2021-06-10 (stämmodaturn) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Adrian Ernesto Ramirez Arias	Ledamot
Bengt Ebbeskog	Ledamot
Dario Formisano	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Hanna Eriksson	Ledamot
Louise Olsson	Ledamot
Thomas Solebrant	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Solebrant och Hanna Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Bengt Ebbeskog, Thomas Solebrant och Adrian Ernesto Ramirez Arias. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Katja Ojanne	Föreningsvald ordinarie
Lillian Peyianoj	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bengt Ebbeskog och Alexander Ojanne.

**Valberedning**

Valberedningen består av Maarja Joost, Astrid Buchwald och Alexander Ojanne.

**Underhållsplan**

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

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-28.

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 Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

## Medlemsinformation

## Medlemmar

Föreningen hade 145 (140) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 15 (7) 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	248	270	338	260	303
Skuldsättning, kr/kvm	6 870	7 035	7 122	7 246	7 370
Räntekänslighet, %	8%	8%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	189	132	158	159	150
Driftskostnad, kr/kvm*	577	521	476	541	490
Årsavgift, kr/kvm	851	861	861	861	861
Totala intäkter, kr/kvm*	854	832	853	843	844

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	6 707	6 692	6 876	6 795	6 797
Resultat efter finansiella poster i tkr	562	678	1 291	-115	-2 811
Soliditet %	33%	33%	32%	31%	30%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förklaring av nyckeltal

## Sparande till framtida underhåll och investeringar

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 bostadsrätts 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.

## 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 hushålls el 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 bostadsrätts 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.

## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

## 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		6 956 876
Rörelsekostnader	-	6 164 502
Finansiella poster	-	230 760
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>561 614</b>
Planerat underhåll	+	314 950
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 144 279
<b>Årets sparande</b>		<b>2 020 842</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>248</b>

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 937 343	4 824 258	6 316 149	4 083 003	677 714
Reservering till fond 2021			997 000	-997 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-314 950	314 950	
Balanserad i ny räkning				677 714	-677 714
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					561 614
Belopp vid årets slut	12 937 343	4 824 258	6 998 199	4 078 667	561 614

## Förslag till disposition av årets resultat

## Till stämmans föfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 078 667
Årets resultat	561 614
	<b>4 640 281</b>

## Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 760 718
Årets resultat	561 614
Reservering till underhållsfond	-997 000
Ianspråktagande av underhållsfond	314 950
Summa till stämmans föfogande	<b>4 640 281</b>

## Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>4 640 281</b>
-------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 706 741	6 691 852
Övriga rörelseintäkter	Not 2	250 135	11 099
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 638 280	-4 179 662
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 625	-107 113
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-266 319	-260 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 144 279	-1 155 711
Summa rörelsekostnader		<u>-6 164 502</u>	<u>-5 702 820</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>792 374</b>	<b>1 000 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 865	5 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-239 625</u>	<u>-327 752</u>
Summa finansiella poster		<u>-230 760</u>	<u>-322 417</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>561 614</b>	<b>677 714</b>

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 84 125 725 83 733 868

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 1 278 726

84 125 725 85 012 594

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

84 126 225 85 013 094

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

230 243 218 733

Övriga fordringar

Not 12 1 575 058 990 151

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 462 978 429 791

2 268 279 1 638 674

Kortfristiga placeringar

Not 14 1 500 000 1 500 000

Kassa och bank

Not 15 15 440 13 601

Summa omsättningstillgångar

3 783 719 3 152 275

**Summa tillgångar****87 909 944 88 165 369**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 761 601	17 761 601
Yttre underhållsfond	6 998 199	6 316 149
	<u>24 759 800</u>	<u>24 077 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 078 667	4 083 003
Årets resultat	561 614	677 714
	<u>4 640 281</u>	<u>4 760 718</u>
Summa eget kapital	<u>29 400 081</u>	<u>28 838 467</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 56 050 201	56 750 201
Leverantörsskulder	361 899	239 034
Skatteskulder	0	48 742
Övriga skulder	Not 18 1 025 291	950 218
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>1 072 473</u>	<u>1 338 706</u>
	<u>58 509 864</u>	<u>59 326 902</u>
Summa skulder	<u>58 509 864</u>	<u>59 326 902</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>87 909 945</b></u>	<u><b>88 165 369</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	561 614	677 714
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 144 279	1 155 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 705 893	1 833 425
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 118	-13 910
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-117 037	29 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 504 738	1 849 056
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-257 410	-704 840
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-257 410	-704 840
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-700 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>547 328</b>	<b>444 216</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 484 182</b>	<b>2 039 965</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 031 509</b>	<b>2 484 182</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
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**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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 resultatdisposition 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 740 221	6 733 804
Hyrer	189 894	190 272
Övriga intäkter	250 134	11 099
Bruttoomsättning	<u>7 180 249</u>	<u>6 935 175</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-88 698	-97 548
Avsatt till inre fond	-134 676	-134 676
	<b>6 956 875</b>	<b>6 702 951</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
	-134 676	-134 676
	<b>-269 352</b>	<b>-269 352</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	566 347	470 185
Reparationer	737 568	881 608
El	357 854	217 407
Uppvärmning	932 460	619 783
Vatten	247 661	231 304
Sophämtning	25 682	20 316
Fastighetsförsäkring	79 483	77 107
Kabel-TV och bredband	286 454	286 511
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	161 318	221 548
Förvaltningsarvoden	286 726	235 255
Tomträttsavgäld	600 450	557 557
Övriga driftkostnader	41 328	18 038
Planerat underhåll	314 950	343 041
	<b>4 638 280</b>	<b>4 179 662</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	17 520	16 736
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 504	2 541
Administrationskostnader	52 618	24 952
Extern revision	103	10 875
Konsultkostnader	0	30 388
Medlemsavgifter	31 880	21 620
	<b>115 625</b>	<b>107 113</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	198 000	203 200
Revisionsarvode	12 400	10 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	45 919	47 135
	<b>266 319</b>	<b>260 335</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	75	136
Ränteintäkter HSB placeringskonto	384	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 844	4 199
Övriga ränteintäkter	1 562	998
	<b>8 865</b>	<b>5 335</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	237 307	316 568

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Övriga räntekostnader	2 318	11 184
	<b>239 625</b>	<b>327 752</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 780 484	126 780 484
Årets investeringar	1 536 136	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 316 620</b>	<b>126 780 484</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-43 046 616	-41 904 897
Årets avskrivningar	-1 144 279	-1 141 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 190 895</b>	<b>-43 046 616</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 125 725</b>	<b>83 733 868</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 367 000	5 367 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 400 000	52 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 212 000	2 212 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>140 979 000</b>	<b>140 979 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	261 718	261 718
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>261 718</b>	<b>261 718</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-261 718	-247 725
Årets avskrivningar	0	-13 993
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-261 718</b>	<b>-261 718</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 278 726	573 886
Årets investeringar	-1 278 726	704 840
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 278 726</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	19 598	19 570
Skattefordran	39 392	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	364 033	968 931
Placeringskonto HSB Stockholm	1 152 034	1 650
	<b>1 575 058</b>	<b>990 151</b>

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

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
--------	--	--

Förutbetalda kostnader	462 697	429 510
Upplupna intäkter	281	281
	<b>462 978</b>	<b>429 791</b>

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

Not 14	Kortfristiga placeringar	
--------	--------------------------	--

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

Not 15	Kassa och bank	
--------	----------------	--

Handelsbanken	15 041	13 201
Swedbank	399	399
	<b>15 440</b>	<b>13 601</b>

Not 16	Skulder till kreditinstitut					
--------	-----------------------------	--	--	--	--	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	476034	0,41%	2022-03-01	6 075 000	200 000
Stadshypotek AB	476036	0,31%	2022-06-02	22 350 080	0
Stadshypotek AB	525042	0,43%	2022-06-30	27 625 121	400 000
				56 050 201	600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 53 050 201

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0**

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 110 913 000 110 913 000

Not 17	Skulder till kreditinstitut	
--------	-----------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	56 050 201	56 750 201
	<b>56 050 201</b>	<b>56 750 201</b>

Not 18	Övriga skulder	
--------	----------------	--

Momsskuld	3 701	6 015
Inre fond	1 021 590	944 203
	<b>1 025 291</b>	<b>950 218</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
--------	--	--

Upplupna räntekostnader	7 828	10 670
Förutbetalda hyror och avgifter	500 825	513 868
Övriga upplupna kostnader	563 820	814 168
	<b>1 072 473</b>	<b>1 338 706</b>

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

## Noter

2021-12-31

2020-12-31

## Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Adrian Ernesto Ramirez Arias

.....  
Bengt Ebbeskog

.....  
Dario Formisano

.....  
Elsie Nilsson

.....  
Hanna Eriksson

.....  
Louise Olsson

.....  
Thomas Solebrant

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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