



HSB Br Snickaren Nr 317 ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 716421-0945

Styrelsen för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

Org.nr: 716421-0945

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger 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	102	7 825
Lokaler	17	242

Föreningens fastighet är byggd år 1992. Värdeår 1992.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig med ca 30% i Bandhagens samfällighetsförning gällande garage, gator och 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 tvåårsperiod planeras inga avgiftshöjningar.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har monterat solcellspaneler på taken.

Vi har bytt ut samtliga lysrörsarmaturer i gemensamhetslokaler och tvättstugor till effektivare armaturer.

Föreningen har under året bytt ett flertal tvättmaskiner och torktumlare.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tvättstuga	4 nya tvättmaskiner och 4 nya torktumlare byttes ut
2020	Fastighet	Utbyte av ca 100st innetakplattor
2020	Fastighet	Ombyggnad av lokal till bostadslägenhet
2019	Fastighet	Solcellsinstallation
2018	Värme	Utbyte av termostater på samtliga radiatorer i fastigheterna
2018	Tvättstuga	Till tvättstugorna har 2 tvättmaskiner och 2 torktumlare inköpts
2017	Hissar	Restaurering av 10 hissar
2017	Tak	Monterat säkerhetsutrustning på hustaken
2017	OVK	OVK-kontroll utförd och godkänd
2015	Låssystem	Nytt låssystem i samband med portutbyte
2010-2013	Tvättstuga	Samtliga tvättmaskiner i tvättstugorna byttes ut
2012	Tak	Alla yttertak målades
2012	Lekplats	Lekutrustning byttes ut på Ramsökaren 5:s gård
2012	Bastu	Bastun restaurerades
2012	El	Styrustrutningen i undercentralen byttes ut
2012	Källare	Källargolven målades
2012	Ventilation	Nya centralfläktar installerades

Övriga väsentliga händelser

Vi har för sjätte året haft "Öppet hus" där alla i föreningen har bjudits in för informationsutbyte. Styrelsen lämnade aktuell information och svarade på frågor.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 33 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-15 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adrian Ernesto Ramirez Arias	Ledamot
Andreas Jönsson	Ledamot
Bengt Ebbeskog	Ordförande
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Eva Vesterholm	Sekreterare
Julia Janasz	Ledamot
Therese Finné Holmberg	Ledamot
Veikko Melakari	Ledamot (Avled 2020-03-26)
Åsa Söderberg Hjelm	Ledamot

Styrelsen har under 2020-06-15 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adrian Ernesto Ramirez Arias	Vice Ordförande
Andreas Jönsson	Avgick av personliga skäl 2020-10-22
Bengt Ebbeskog	Ordförande
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Hanna Eriksson	Sekreterare
Therese Finné Holmberg	Ledamot
Thomas Solebrant	Ledamot

Ingen finns i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Ebbeskog, Therese Finné Holmberg och Adrian Ernesto Ramirez Arias. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Attestberättigade

Andreas Jönsson, Hanna Eriksson och Thomas Solebrant.

Ombud till HSB Stockholms distrikt Söderorts stämma

Föreningens utsedda representanter på ordinarie distriktsstämma har varit Adrian Ernesto Ramirez Arias och Andreas Jönsson.

Ombud till Bandhagens samfällighetsförening

Föreningens utsedda representanter på Samfällighetens årsstämma 2020 var Thomas Solebrant och Andreas Jönsson.

Valberedning

Valberedningen består av Marja Joost Thorsén, Alexander Ojanne och Astrid Buchwald.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-23.

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 penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 140 (140) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 7 (5) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	861	861	861	861	861
Totala intäkter kr/kvm*	832	853	843	844	845
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	270	338	260	303	302
Belåning, kr/kvm	7 035	7 122	7 246	7 370	7 469
Räntekänslighet	8%	9%	9%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	521	476	541	490	484
Energikostnader kr/kvm	132	158	159	150	151

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll 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 överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

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



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 703	6 876	6 795	6 797	6 810
Resultat efter finansiella poster	678	1 291	-115	-2 811	1 133
Soliditet	33%	32%	31%	30%	32%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	6 702 951
Rörelsekostnader	- 5 702 820
Finansiella poster	- 322 417
Årets resultat	677 714
Planerat underhåll	+ 343 041
Avskrivningar	+ 1 155 711
Årets sparande	2 176 466
Årets sparande per kvm total yta	270

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 937 343	4 824 258	5 584 913	3 523 002	1 291 237
Reservering till fond 2020			995 000	-995 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-263 764	263 764	
Balanserat i ny räkning				1 291 237	-1 291 237
Årets resultat					677 714
Belopp vid årets slut	12 937 343	4 824 258	6 316 149	4 083 003	677 714

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 814 239
Årets resultat	677 714
Reservering till underhållsfond	-995 000
Ianspråktagande av underhållsfond	263 764
Summa till stämmans förfogande	4 760 718

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 760 718
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 702 951	6 875 767
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 179 662	-3 701 903
Övriga externa kostnader	Not 3	-107 113	-191 703
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-260 335	-240 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 155 711	-1 141 188
Summa rörelsekostnader		<u>-5 702 820</u>	<u>-5 275 061</u>
Rörelseresultat		1 000 131	1 600 707
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 335	8 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-327 752</u>	<u>-318 060</u>
Summa finansiella poster		<u>-322 417</u>	<u>-309 469</u>
Årets resultat		677 714	1 291 237

**HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	83 733 868	84 875 587
Inventarier och maskiner	Not 8	0	13 993
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 278 726	573 886
		<u>85 012 594</u>	<u>85 463 465</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 013 094</u>	<u>85 463 965</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		218 733	217 830
Övriga fordringar	Not 11	990 151	527 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	429 791	435 338
		<u>1 638 674</u>	<u>1 180 798</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 14	13 851	13 351
Summa omsättningstillgångar		<u>3 152 525</u>	<u>2 694 149</u>
Summa tillgångar		<u>88 165 619</u>	<u>88 158 114</u>



**HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	17 761 601	17 761 601	
Yttre underhållsfond	6 316 149	5 584 913	
	<u>24 077 750</u>	<u>23 346 514</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 083 003	3 523 002	
Årets resultat	677 714	1 291 237	
	<u>4 760 718</u>	<u>4 814 239</u>	
Summa eget kapital	<u>28 838 467</u>	<u>28 160 753</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>56 450 201</u>
		0	56 450 201
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	56 750 201	1 000 000
Leverantörsskulder		239 034	422 222
Skatteskulder		48 742	31 213
Övriga skulder	Not 17	950 218	846 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 338 706</u>	<u>1 247 365</u>
		59 326 902	3 547 160
Summa skulder		<u>59 326 902</u>	<u>59 997 361</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>88 165 369</u>	<u>88 158 114</u>

**HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	677 714	1 291 237
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 155 711	1 141 188
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 833 425</u>	<u>2 432 426</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 910	-238 576
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>29 541</u>	<u>173 288</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 849 056</u>	<u>2 367 137</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-704 840</u>	<u>-1 392 246</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-704 840</u>	<u>-1 392 246</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-700 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-700 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Årets kassaflöde	444 216	-25 109
Likvida medel vid årets början	2 039 965	2 065 074
Likvida medel vid årets slut	2 484 182	2 039 965

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



HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 614 kr.



**HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 733 804	6 733 804
Hyror	190 272	189 876
Övriga intäkter	11 099	141 218
Bruttoomsättning	<u>6 935 175</u>	<u>7 064 898</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-97 548	-54 455
Avsatt till inre fond	<u>-134 676</u>	<u>-134 676</u>
	6 702 951	6 875 767
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	470 185	496 800
Reparationer	881 608	510 121
El	217 407	400 719
Uppvärmning	619 783	647 160
Vatten	231 304	228 670
Sophämtning	20 316	26 066
Fastighetsförsäkring	77 107	0
Kabel-TV och bredband	286 511	277 808
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	221 548	11 887
Förvaltningsarvoden	235 255	232 884
Tomträttsavgäld	557 557	557 700
Övriga driftkostnader	18 038	15 086
Planerat underhåll	343 041	297 002
	<u>4 179 662</u>	<u>3 701 903</u>
<i>Kommentar till posten fastighetsförsäkring - Försäkring för fastigheten år 2019 belastades under år 2018</i>		
<i>Kommentar till posten fastighetsskatt och taxering - År 2019 vidarefakturerade föreningen Bandhagens samfällighetsförening för fastighetsskatt på Ramsökaren 6</i>		
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	16 736	15 943
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 541	39 181
Administrationskostnader	24 952	54 129
Extern revision	10 875	10 475
Konsultkostnader	30 388	52 755
Medlemsavgifter	21 620	19 220
	<u>107 113</u>	<u>191 703</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	203 200	181 080
Revisionsarvode	10 000	10 920
Sociala avgifter	47 135	48 266
	<u>260 335</u>	<u>240 266</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	136	38
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	21
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 199	7 455
Övriga ränteintäkter	998	1 077
	<u>5 335</u>	<u>8 590</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	316 568	307 247
Övriga räntekostnader	11 184	10 813
	<u>327 752</u>	<u>318 060</u>

**HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 780 484	125 962 124
Årets investeringar	0	818 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 780 484	126 780 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-41 904 897	-40 793 185
Årets avskrivningar	-1 141 719	-1 111 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 046 616	-41 904 897
Utgående redovisat värde	83 733 868	84 875 587
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	140 979 000	140 979 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	261 718	261 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 718	261 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-247 725	-218 249
Årets avskrivningar	-13 993	-29 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 718	-247 725
Bokfört värde	0	13 993
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	573 886	0
Årets investeringar	704 840	573 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 278 726	573 886
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 570	1 016
Avräkningskonto HSB Stockholm	968 931	524 966
Placeringskonto HSB Stockholm	1 650	1 648
	990 151	527 630



**HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31				
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader	429 510	434 938				
Upplupna intäkter	281	400				
	429 791	435 338				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13 Kortfristiga placeringar						
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000				
	1 500 000	1 500 000				
Not 14 Kassa och bank						
Handelsbanken	13 451	12 952				
Swedbank	399	399				
	13 851	13 351				
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	354594	0,56%	2021-06-01	6 275 000	200 000	
Stadshypotek AB	415889	0,41%	2021-06-02	22 450 080	0	
Stadshypotek AB	466662	0,42%	2021-06-30	28 025 121	400 000	
				56 750 201	600 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 750 201	
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 16 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld			56 750 201	1 000 000		
			56 750 201	1 000 000		
Not 17 Övriga skulder						
Momsskuld			6 015	2 961		
Inre fond			944 203	843 399		
			950 218	846 360		
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader			10 670	13 824		
Förutbetalda hyror och avgifter			513 868	610 480		
Övriga upplupna kostnader			814 168	623 061		
			1 338 706	1 247 365		
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						



HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

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

Not 19 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Adrian Ernesto Ramirez Arias

.....
Andreas Jönsson

.....
Bengt Ebbeskog

.....
Elsie Nilsson

.....
Hanna Eriksson

.....
Therese Finné Holmberg

.....
Thomas Solebrant

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm, org.nr. 716421-0945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Snickaren nr 317 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Katja Ojanne
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor