



Org Nr: 716417-7995

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Org.nr: 716417-7995

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### 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 innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten kvarteret Bäverkolonin nr 3 i Vantörs stadsdel. Av föreningens 74 lägenheter upplåts samtliga 74 med bostadsrätt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	74	6 303
Hyresrätter	0	0
Lokaler	2	14
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighets är byggd 1982 och har sitt säte i Stockholm. Värdeår är 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en sopsugssamfällighet och en parkering och garagesamfällighet.

#### Sopsugssamfällighet

Totalt består samfälligheten av 12 medlemmar varav vår förening har 7033 andelar av totalt 306 756 vilket motsvarar ca 2,29 %. Styrelsen består av representanter från bl a AB Familjebostäder, AB Svenska bostäder, Brf Dammen och IKANO.

#### Parkering och Garagesamfälligheten

Parkering i Snösätra samfällighetsförening förvaltar parkeringshusen belägna på tomträtterna Bävernätet 1 och Bäverhyddan 2 i Snösätra. Följande delägare ingår i samfälligheten: Ikano Bostad Stockholm AB 67,76 %, HSB Brf Snösätra nr. 229 13,86 % och HSB Brf Dammen i Stockholm 18,38 %. Styrelsen för parkering består av 3 ledamöter från Ikano Bostad, 1 ledamot från HSB Brf Dammen och 1 ledamot från HSB Snösätra nr 229 samt 2 suppleanter. Alla avtal som gäller försäkring, bevakning, administration, skötsel samt p-service gäller som tidigare.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året höjts med 1,5% per 2017-01-01.

#### Genomfört och planerat underhåll

Installationen av bergvärmens slutförts

OVK påbörjad

Styrsystemet för bergvärme och ventilation slutförts

Belysning på baksidan slutförts

02



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

### Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ventilation	OVK
2019	Tvättstuga	Byte av tvättmaskiner
2020	Ventilation	OVK
2020	Ventilation	Rensning av ventilationskanaler

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2007-2008	Ventilation	Byte av ventilation
2008	Gård	Ny lekplats
2009	Gård	Uteplatser fixade
2009	Entréer	Porttelefoner
2009	Tvättstuga	Nya tvättmaskiner
2009	Entréer	Nytt Låssystem
2009	Trapphus	Nya lysarmaturer
2010	Värme	Mätning av tappvarmvatten
2010	Tak	Takreovering
2010	Stammar	Stamspolning
2011	Ventilation	OVK
2011	Tvättstuga	Nya torktumlare och torkskåp
2011	Vind	Tilläggsisolering på vindarna
2011	Värme	Sparperlatorer
2012	Värme	Prognosstyrning
2012	Gästrum	Renovering av gästrummet
2013	Balkonger	Renovering av balkonger
2014	Värme	Renovering av undercentral
2014-2015	Hissar	Renovering av hissar
2016-2017	Värme	Bergvärme
2017	Gård	Belysning på baksida

### Övriga väsentliga händelser

Kameraövervakning i soprummet installerades med ett mycket positivt resultat.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Stanley Herbert	Ordförande
Amir Muratovic	Vice ordförande
Anna-Karin Kleijn	Ekonomiansvarig
Nathalie Karlsson	Sekreterare
Monique Sokouri	HSB-ledamot
Stanley Herbert	Ledamot
Stefan Siegers	Ledamot
Jasmine Nylén	Suppleant
Johan Peter Cedermark	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nathalie Karlsson, Stanley Herbert och Anna-Karin Kleijn.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stanley Herbert, Nathalie Karlsson och Amir Muratovic. 3 personer krävs för att teckna föreningen.

### Revisorer

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

02



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

### Valberedning

Valberedningen består av Johannes Hartvigsson och Marianne Karnehammar.

### Underhållsplan

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

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 100 (97) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 5 (8) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 602	5 528	5 466	5 314	5 186
Resultat efter finansiella poster	515	798	377	-96	-681
Årsavgift*, kr/kvm	834	822	809	798	782
Drift**, kr/kvm	437	421	447	441	384
Belåning, kr/kvm	5 357	5 443	5 050	5 125	4 844
Soliditet	25%	24%	24%	23%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		5 602 039
Rörelsekostnader	-	4 551 279
Finansiella poster	-	535 466
<b>Årets resultat</b>		<b>515 294</b>
Planerat underhåll	+	245 602
Avskrivningar	+	1 162 893
<b>Årets sparande</b>		<b>1 923 789</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>305</b>

02



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	4 513 100	0	4 126 738	1 945 257	798 020
Reservering till fond 2017			474 000	-474 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-245 602	245 602	
Balanserad i ny räkning				798 020	-798 020
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					515 294
Belopp vid årets slut	4 513 100	0	4 355 136	2 514 879	515 294

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 743 277
Årets resultat	515 294
Reservering till underhållsfond	-474 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	245 602
Summa till stämmans förfogande	<b>3 030 173</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 030 173</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 602 039	5 528 195
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 760 853	-2 659 975
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 125	-190 290
Planerat underhåll		-245 602	-24 720
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-244 806	-217 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 162 893</u>	<u>-1 015 893</u>
Summa rörelsekostnader		-4 551 279	-4 108 555
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 050 760</b>	<b>1 419 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 344	13 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-543 810</u>	<u>-634 897</u>
Summa finansiella poster		-535 466	-621 620
<b>Årets resultat</b>		<b>515 294</b>	<b>798 020</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	41 040 204	39 262 641
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 995 000
		<u>41 040 204</u>	<u>41 257 641</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 41 040 704 41 258 141

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 174	6 738
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 457 256	116 287
Placeringskonto HSB Stockholm		341	615 324
Övriga fordringar	Not 11	13 084	16 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>291 513</u>	<u>277 403</u>
		<u>1 771 368</u>	<u>1 032 124</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 1 200 000 1 700 000

Kassa och bank Not 14 2 964 488 2 964 488

Summa omsättningstillgångar 5 935 857 5 696 613

**Summa tillgångar****46 976 561 46 954 754**

02



Org Nr: 716417-7995

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 513 100	4 513 100
Yttre underhållsfond		4 355 136	4 126 738
		<u>8 868 236</u>	<u>8 639 838</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 514 879	1 945 257
Årets resultat		515 294	798 020
		<u>3 030 173</u>	<u>2 743 277</u>
Summa eget kapital		<u>11 898 409</u>	<u>11 383 115</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>33 231 263</u>	<u>33 769 237</u>
		33 231 263	33 769 237
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	536 624	536 624
Leverantörsskulder		241 791	392 311
Övriga skulder	Not 18	48 637	57 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 019 837</u>	<u>815 642</u>
		1 846 889	1 802 402
Summa skulder		35 078 152	35 571 639
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>46 976 561</b></u>	<u><b>46 954 754</b></u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Snösättra i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	515 294	798 020
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 162 893	1 015 893
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 678 187	1 813 913
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 258	53 715
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	44 487	-58 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 709 416	1 808 907
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-945 456	-1 995 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-945 456	-1 995 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-537 974	2 478 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-537 974	2 478 376
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>225 986</b>	<b>2 292 283</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 396 100</b>	<b>3 103 817</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 622 086</b>	<b>5 396 100</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *02*



## HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

#### Fastighetsavgift /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 056 051kr. *07*

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 256 540	5 178 828
Årsavgifter vatten	159 487	171 852
Hyror	12 500	13 900
Bredband	111 000	111 000
Övriga intäkter	62 657	52 721
Bruttoomsättning	<u>5 602 184</u>	<u>5 528 301</u>
Hyresförluster	-145	-106
	<b>5 602 039</b>	<b>5 528 195</b>
<b>Not 2      Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	340 004	372 581
Reparationer	452 784	352 649
El	402 728	166 289
Uppvärmning	228 905	510 602
Vatten	182 453	198 075
Sophämtning	174 377	167 015
Fastighetsförsäkring	80 959	70 080
Kabel-TV och bredband	163 725	151 928
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 120	93 832
Förvaltningsarvoden	335 803	280 090
Tomträttsavgäld	281 600	281 600
Övriga driftkostnader	20 395	15 234
	<u>2 760 853</u>	<u>2 659 975</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	7 875	13 125
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 908	55 586
Administrationskostnader	67 002	39 954
Extern revision	9 375	9 125
Konsultkostnader	6 825	58 600
Medlemsavgifter	16 140	13 900
	<u>137 125</u>	<u>190 290</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	135 300	133 500
Revisionsarvode	5 700	5 785
Övriga arvoden	21 746	22 473
Sociala avgifter	50 162	50 389
Pensionskostnader och förpliktelser	158	531
Övriga personalkostnader	31 740	5 000
	<u>244 806</u>	<u>217 677</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	368	522
Ränteintäkter HSB placeringskonto	17	616
Ränteintäkter skattekonto	0	375
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 704	10 336
Övriga ränteintäkter	1 255	1 428
	<u>8 344</u>	<u>13 277</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	543 658	593 062
Övriga räntekostnader	152	41 835
	<u>543 810</u>	<u>634 897</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	47 319 145	47 319 145
Omklassificering från pågående nyanläggningar	2 940 456	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 259 601</b>	<b>47 319 145</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-8 056 504	-7 040 611
Årets avskrivningar	-1 162 893	-1 015 893
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 219 397</b>	<b>-8 056 504</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 040 204</b>	<b>39 262 641</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>81 000 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	343 060	343 060
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>343 060</b>	<b>343 060</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-343 060	-343 060
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-343 060</b>	<b>-343 060</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 995 000	0
Årets investeringar	-1 995 000	1 995 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 995 000</b>
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	12 992	12 986
Skattefordran	92	3 386
	<b>13 084</b>	<b>16 372</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	291 163	276 919
Upplupna intäkter	350	484
	<b>291 513</b>	<b>277 403</b>

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 200 000	1 700 000			
		<b>1 200 000</b>	<b>1 700 000</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	2 964 488	2 964 488			
		<b>2 964 488</b>	<b>2 964 488</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
	Belopp vid årets ingång	4 513 100	4 126 738	1 945 257	798 020	
	Resultatdisposition		228 398	569 622	-798 020	
	Årets resultat				515 294	
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 513 100</b>	<b>4 355 136</b>	<b>2 514 879</b>	<b>515 294</b>	
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	44205	1,41%	2020-09-01	5 526 195	50 000
	Stadshypotek	774417	2,16%	2018-09-01	4 819 634	105 000
	Stadshypotek	812250	1,79%	2018-12-30	2 140 000	20 000
	Stadshypotek	873622	1,45%	2020-09-01	4 763 880	134 000
	Stadshypotek	949313	1,71%	2021-06-01	4 851 933	137 624
	Stadshypotek	968678	1,22%	2019-09-01	8 666 290	90 000
	Stadshypotek	979363	1,27%	2021-10-30	3 000 000	0
					<b>33 767 932</b>	<b>536 624</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 231 263
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 084 812
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				34 440 500	34 440 500
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				536 624	536 624
<b>Not 18</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Källskatt				48 637	57 825
					<b>48 637</b>	<b>57 825</b>
<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				37 100	40 549
	Förutbetalda hyror och avgifter				381 909	422 156
	Övriga upplupna kostnader				600 828	352 937
					<b>1 019 837</b>	<b>815 642</b>

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

02



## HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

### Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18-04-18

  
Amir Muratovic

  
Anna-Karin Kleijn

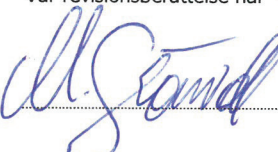
  
Monique Sokouff

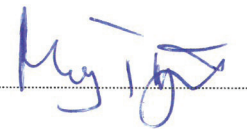
  
Nathalie Karlsson

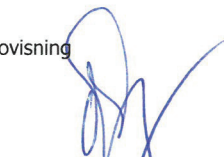
  
Stanley Herbert

  
Stefan Siegers

Vår revisionsberättelse har 18 - 04 - 18 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

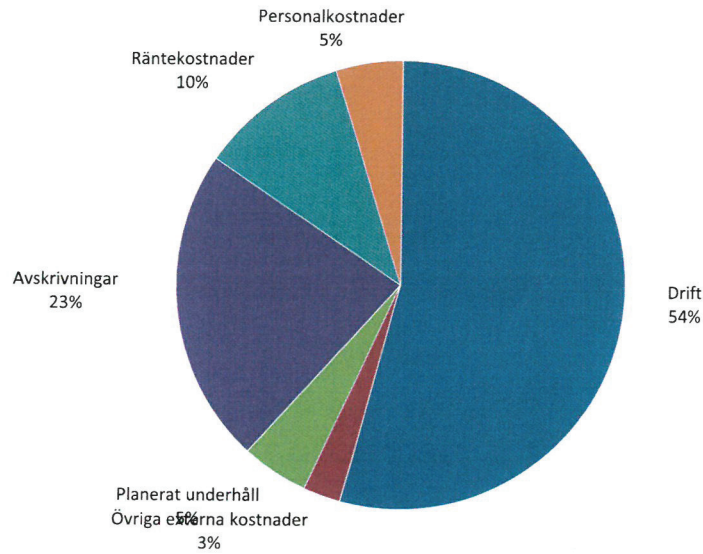
  
Av föreningen vald revisor

  
Olena Zozulyak 3/05-2018  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

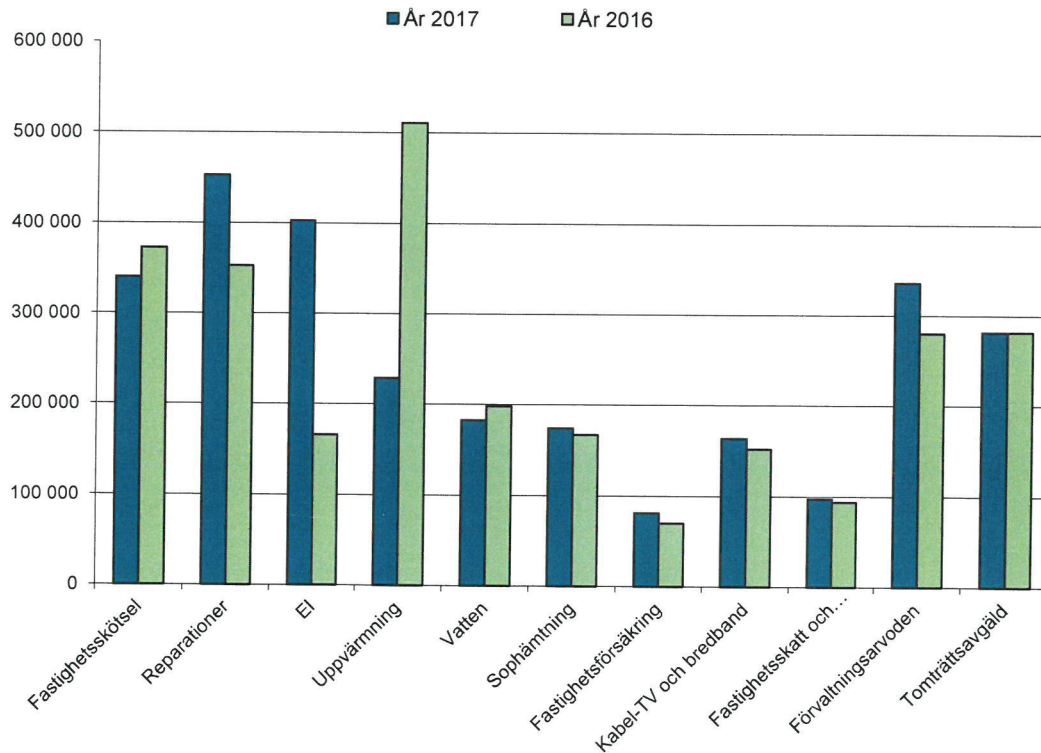


## HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Snösåtra i Stockholm, org.nr. 716417-7995

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snösåtra i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### Grund för uttalande

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

02

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Snösätra i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 31/05/2018

.....  
Olena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

.....  
Mikael Grönvoll  
Av föreningen vald revisor

.....  
Magnus Tjäder  
Av föreningen vald revisor