



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Snösätra i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-7995 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 303
Totalt 74 objekt		6 303

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 2 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i sopsugssamfällighet och en parkerings- och garagesamfällighet.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delaktig i en sopsugssamfällighet. Föreningens andel är 2,29 %.

Totalt består samfälligheten av 12 medlemmar varav vår förening har 7033 andelar av totalt 306 756 vilket motsvarar 2,29 %. Styrelsen har bestått av representanter ifrån bl a AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, HSB Brf Dammen och Ikano. Vår förening är representerad i styrelsen genom Michael Werner.

Parkering och garagesamfällighet

Föreningen är delaktig i en parkerings- och garagesamfällighet. Föreningens andel är 13,86 %. Parkering i Snösätra samfällighetsförening förvaltar parkeringshusen belägna på tomträtterna Bävernätet 1 och Bäverhyddan 2 i Snösätra

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anastasios Dimparis	Ordförande	2023-05-31	
Eduardo Vilches	Ledamot	2024-06-09	
Lotta Wildenius	Ledamot	2022-04-20	
Jenny Rosvall	Ledamot	2022-07-01	2024-06-09
Erik Hellberg	Ledamot	2024-06-09	
Oana Alexandra Velescu	Ledamot	2021-05-11	
Alma Rydberg	Ledamot	2022-07-01	
Holger Ahola	Ledamot	2024-06-09	
Christoffer Morin	Ledamot	2022-12-02	2024-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Hellberg, Alma Setterwall och Alexandra Oana Velescu.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Mikael Grönvall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 11% fr o m 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-15.

Marknadsförhållandena under 2024 gynnade inte framstegen för vissa projekt, eftersom lånekostnaderna var höga och de fasta kostnaderna betydande. Under året fokuserade styrelsen på att minska de fasta kostnaderna samt bibehålla föreningens finansiella stabilitet och hållbarhet. Samtidigt tvingades styrelsen installera en ny tvättmaskin i tvättstugan, installera nya postboxar och reparera en trasig värmepump, vilket resulterade i höga kostnader för föreningen. Under 2024 har styrelsen dessutom fokuserat på att minska kostnaderna genom att omförhandla befintliga leverantörsavtal och säkerställa tjänster utan kvalitetsförlust. Processen kommer också att pågå till 2025. I slutändan beslutade styrelsen att inte höja avgiften 2025.

Sedan föreningen startade har följande underhåll gjorts:

Årtal	Åtgärd
2007-2008	Byte av ventilation
2008	Ny lekplats
2008	Uteplatser fixade
2009	Porttelefoner till entréer
2009	Nya tvättmaskiner till tvättstugan
2009	Nytt låssystem
2009	Nya lysarmaturer
2010	Värme - mätning av tappvarmvatten
2010	Takrenovering
2010	Stamspolning
2011	OVK
2011	Nya torktumlare och torkskåp till tvättstugan
2011	Tilläggsisolering på vindarna
2011	Värme - Sparperlatorer
2012	Värme - Prognosstyrning
2012	Renovering av gästrummet
2013	Renovering av balkonger
2014	Värme - Renovering av undercentral
2014 - 2015	Renovering av hissar
2016 -2017	Installation av bergvärme
2017	Belysning på baksida av gården
2019	Beskärning av träd och buskar
2020	Renovering och säkerhetsbesiktning av lekplats
2020	Målning av ytterdörrar och trädetaljer på fasaden
2020	Byte/komplettering av tak på balkonger, uteplatser och loftgång
2020	Installation av nyckelbrickslås till sopnedkasten
2020	Grovsoprummet - Installation av nyckelsbrickslås
2021	Uppfräschning av grönytorna på gården
2021	Balkongtak - Projektering av ombyggnad
2022	Inköp och installation av nya grillar till gården
2022	Installation av nya vattenmätare
2022	Gård - Flytt av staket
2023	Reparation av lekplats enligt besiktningsprotokoll
2024	Installation av ny tvättmaskin
2024	Värmepumppreparation (trasig kompressor)
2024	Installation av brevlådor

Värmen

I samband med reparationen av den trasiga värmepumpen, som tillfälligt ökade fjärrvärmeförbrukningen, beslutade styrelsen att börja använda HSB:s Energistatistikverktyg. Verktöget möjliggör en stabil och kontinuerlig bevakning av fjärrvärmeförbrukningen.

Tack vare reparationen och implementeringen av verktöget minskade fjärrvärmeförbrukningen i oktober med 46 % jämfört med samma period förra året och fortsatte att minska även i november jämfört med november 2023.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Upprustning av lekplats
2025	Byte av det nuvarande nyckelsystemet (Cliq) till ett mekaniskt (ca 30st)
2025	Inöljning / reparation staket och uteplatserna
2025/2026	Stammar - Stambyte

Nyckelsystem

Assa, som en gång levererade systemet, underhåller inte längre denna serie, och de nycklar vi har går inte längre att köpa. Den dagliga användningen och underhållet, såsom enkla åtgärder som ett batteribyte, kräver att nyckeln startas om, vilket innebär onödiga och krångliga processer. Precis som andra föreningar som använt samma system kommer vi att ersätta CLIQ-cylindrarna (kallade atomer, som avger en ljudsignal) med mekaniska alternativ.

Processen innebär att vi helt enkelt tar bort batterierna från de befintliga nycklarna och behåller dem som de är. Eftersom vi redan har Aptus passersystem installerat på dörrarna kan vi hantera behörigheter via det, vilket gör nyckelbaserade behörigheter mindre nödvändiga. Ersättning gäller cirka 30 stycken cylindrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	235	180	164	296	298
Skuldsättning, kr/kvm	4 558	4 663	4 749	4 879	5 019
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 558	4 663	4 760	4 890	5 030
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	199	206	215	129	95
Årsavgifter, kr/kvm	999	867	834	834	834
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	91	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	953	861	859	871
Nettoomsättning, tkr	6 322	5 719	5 518	5 514	5 606
Resultat efter finansiella poster, tkr	89	-766	-475	797	612
Soliditet, %	31	30	31	32	30

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 513 100	0	0	4 513 100
Underhållsfond, kr	5 740 367	0	95 792	5 836 159
S:a bundet eget kapital, kr	10 253 467	0	95 792	10 349 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 191 953	-765 728	-95 792	3 330 433
Årets resultat, kr	-765 728	765 728	89 126	89 126
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 426 225	0	-6 666	3 419 559
S:a eget kapital, kr	13 679 692	0	89 126	13 768 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 398 000 kr samt ianspråktagande skett med 302 208 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 426 225
Årets resultat, kr	89 126
Reservation till underhållsfond, kr	-398 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	302 208
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 419 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 419 559

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 321 585	5 718 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	485 610	284 931
Summa Rörelseintäkter		6 807 195	6 003 915

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 097 355	-4 501 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 547	-181 143
Personalkostnader	Not 6	-248 018	-237 203
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 087 218	-1 087 218
Summa Rörelsekostnader		-5 621 137	-6 006 950

Rörelseresultat

1 186 058-3 035

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 492	24 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 139 425	-787 475
Summa Finansiella poster		-1 096 932	-762 693

Resultat efter finansiella poster

89 126-765 728

Resultat före skatt

89 126-765 728

Årets resultat

89 126-765 728

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	37 048 732	38 135 950
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 048 732	38 135 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		37 049 232	38 136 450

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 364	6 991
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 379 354	2 275 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	396 603	510 653
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 781 322	2 792 953
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 200 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 200 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 959 007	2 960 557
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 959 007	2 960 557
Summa Omsättningstillgångar		6 940 329	6 953 510
Summa Tillgångar		43 989 561	45 089 960

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 513 100	4 513 100
Fond för yttre underhåll	5 836 159	5 740 367
Summa Bundet eget kapital	10 349 259	10 253 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 330 433	4 191 953
Årets resultat	89 126	-765 728
Summa Fritt eget kapital	3 419 558	3 426 225

Summa Eget kapital	13 768 817	13 679 692
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 644 674	17 881 099
Summa Långfristiga skulder		14 644 674	17 881 099

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 086 099	11 509 674
Leverantörsskulder		262 044	941 316
Skatteskulder		7 282	10 422
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	24 283	12 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 196 361	1 055 427
Summa Kortfristiga skulder		15 576 070	13 529 169

Summa Skulder		30 220 744	31 410 268
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 989 561	45 089 960
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 186 058	-3 035
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 087 218	1 087 218
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 087 218	1 087 218
Erhållen ränta	42 925	22 332
Erlagd ränta	-1 157 844	-734 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 158 357	371 693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	118 922	-45 206
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-511 105	216 215
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-392 184	171 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	766 174	542 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 000	-610 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-610 000
Årets kassaflöde	106 174	-67 299
Likvida medel vid årets början	6 427 657	6 494 956
Likvida medel vid årets slut	6 533 831	6 427 657

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26056 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 068 088	5 466 696
	IMD Vatten	120 566	115 282
	Bredband	111 000	111 000
	Hyror övrigt	6 360	6 360
	Övriga primära intäkter	18 811	24 542
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 324 825	5 723 880
	Hyresbortfall	-3 240	-4 896
	<i>Summa</i>	-3 240	-4 896
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 321 585	5 718 984
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	479 614	120 639
	Övriga sekundära intäkter	5 996	164 292
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	485 610	284 931

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-645 693	-355 332
	Snö och halk-bekämpning	-53 698	-87 887
	Reparationer	-420 260	-228 564
	Planerat underhåll	-302 208	-190 249
	Försäkringsskador	-12 701	-847 713
	El	-331 575	-492 028
	Uppvärmning	-508 618	-350 568
	Vatten	-414 992	-457 501
	Sophämtning	-221 412	-325 311
	Fastighetsförsäkring	-212 967	-185 188
	Kabel-TV och bredband	-145 859	-164 742
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 790	-117 746
	Förvaltningsavtalskostnader	-382 327	-384 051
	Tomträttsavgäld	-312 300	-305 118
	Övriga driftkostnader	-11 954	-9 390
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 097 355	-4 501 386
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 740	-11 860
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 551	-11 347
	Administrationskostnader	-33 525	-30 320
	Extern revision	-16 875	-14 000
	Medlemsavgifter	-17 140	-16 140
	Föreningsverksamhet	-15 000	-9 165
	Övriga förvaltningskostnader	-82 715	-88 311
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-188 547	-181 143
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 916	-8 520
	Övriga arvoden	-179 806	-171 820
	Sociala avgifter	-59 296	-56 863
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-248 018	-237 203

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 087 218	-1 087 218
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 087 218	-1 087 218
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 073	1 022
	Ränteintäkter placeringar	40 742	23 505
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	677	255
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	42 492	24 782
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 137 117	-784 690
	Övriga räntekostnader	-2 308	-2 785
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 139 425	-787 475
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 906 914	53 906 914
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 906 914	53 906 914
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 770 964	-14 683 747
	Årets avskrivningar	-1 087 218	-1 087 218
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 858 182	-15 770 964
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 048 732	38 135 950
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 000	16 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	130 016 000	130 016 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 440 500	34 440 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 440 500	34 440 500

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 374 823

2 267 100

Övriga fordringar

4 531

8 209

Summa Övriga fordringar

2 379 354

2 275 309

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

2 017

2 450

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

394 586

508 203

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

396 603

510 653

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

2 959 007

2 960 557

Summa Kassa och bank

2 959 007

2 960 557

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,63%	2027-12-01	10 849 674	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-12-30	1 405 000	610 000
Stadshypotek AB	4,3%	2026-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	5 150 500	50 000
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	4 198 219	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	4 127 380	0
			28 730 773	660 000

Långfristig del

14 644 674

Nästa års amortering av långfristig skuld

610 000

Lån som ska konverteras inom ett år

13 476 099

Kortfristig del

14 086 099

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

660 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 640 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,33%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,63%	2027-12-01	10 849 674	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-12-30	1 405 000	610 000
Stadshypotek AB	4,3%	2026-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	5 150 500	50 000
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	4 198 219	0
Stadshypotek AB	3,7%	2025-09-01	4 127 380	0
			28 730 773	660 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	610 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 476 099
Kortfristig del	14 086 099

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	243	-2 011
Övriga kortfristiga skulder	24 040	14 341
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 283	12 330

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	495 854	465 506
Upplupna räntekostnader	71 558	89 977
Övriga upplupna kostnader	628 949	499 944
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 196 361	1 055 427

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Grönvall
Av föreningen vald revisor

