

Styrelsen för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

Org.nr: 716421-0945

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

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

Föreningens fastigheter

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	103	7 917
Lokaler	17	242

Föreningens fastighet är byggd 1992 värdeår 1992

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

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

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under perioden har vi uppdaterat vår undercentral.

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

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

Stämma

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

Styrelse

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

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

Adrian Ernesto Ramirez Arias
Bengt Ebbeskog
Elsie Nilsson
Therese Finné Holmberg
Hanna Eriksson
Thomas Solebrant

Roll

Vice-Ordförande
Ordförande
HSB-ledamot
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

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

Styrelsemedlem

Adrian Ernesto Ramirez Arias
Bengt Ebbeskog
Dario Formisano
Elsie Nilsson
Hanna Eriksson
Louise Olsson
Thomas Solebrant

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Katja Ojanen	Föreningsvald ordinarie
Lillian Peyiano	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

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

Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-28.

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

Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

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

Social

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

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

Föreningen hade 145 (140) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 15 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	248	270	338	260	303
Skuldsättning, kr/kvm	6 870	7 035	7 122	7 246	7 370
Räntekänslighet, %	8%	8%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	189	132	158	159	150
Driftskostnad, kr/kvm*	577	521	476	541	490
Årsavgift, kr/kvm	851	861	861	861	861
Totala intäkter, kr/kvm*	854	832	853	843	844

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

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

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Beläning, kr/kvm

Beläningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor beläning 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.

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.

Totala driftkostnader

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

Årsavgift

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

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Snickaren nr 317 i Stockholm**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

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

Förändring eget kapital

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

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	4 078 667
Årets resultat	561 614
	4 640 281

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 760 718
Årets resultat	561 614
Reservering till underhållsfond	-997 000
Ianspråktagande av underhållsfond	314 950
Summa till stämmans förfogande	4 640 281

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 640 281
-------------------------	------------------

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

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

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	84 125 725	83 733 868
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 278 726
		<u>84 125 725</u>	<u>85 012 594</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 126 225</u>	<u>85 013 094</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		230 243	218 733
Övriga fordringar	Not 12	1 575 058	990 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	462 978	429 791
		<u>2 268 279</u>	<u>1 638 674</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 15	15 440	13 601
Summa omsättningstillgångar		<u>3 783 719</u>	<u>3 152 275</u>
Summa tillgångar		<u>87 909 944</u>	<u>88 165 369</u>

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

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

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

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	462 697	429 510			
	Upplupna intäkter	281	281			
		462 978	429 791			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000			
		1 500 000	1 500 000			
Not 15	Kassa och bank					
	Handelsbanken	15 041	13 201			
	Swedbank	399	399			
		15 440	13 601			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	476034	0,41%	2022-03-01	6 075 000	200 000
	Stadshypotek AB	476036	0,31%	2022-06-02	22 350 080	0
	Stadshypotek AB	525042	0,43%	2022-06-30	27 625 121	400 000
					56 050 201	600 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 050 201
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					110 913 000
						110 913 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld	56 050 201	56 750 201			
		56 050 201	56 750 201			
Not 18	Övriga skulder					
	Momsskuld	3 701	6 015			
	Inre fond	1 021 590	944 203			
		1 025 291	950 218			
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader	7 828	10 670			
	Förutbetalda hyror och avgifter	500 825	513 868			
	Övriga upplupna kostnader	563 820	814 168			
		1 072 473	1 338 706			
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Adrian Ernesto Ramirez Arias

.....
Bengt Ebbeskog

.....
Dario Formisano

.....
Elsie Nilsson

.....
Hanna Eriksson

.....
Louise Olsson

.....
Thomas Solebrant

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2021.

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 2021 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. Revisorens 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 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. 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 2021 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katja Ojanne
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Snickaren nr 317 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT EBBESKOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 14:20:00



THOMAS SOLEBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 14:26:53



HANNA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 17:34:49



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 15:54:36



ADRIAN ERNESTO RAMIREZ ARIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 15:09:54



DARIO FORMISANO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 18:57:41



LOUISE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 20:19:53



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 09:01:53



KATJA OJANNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 19:52:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Snickaren nr 317 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 09:02:29



KATJA OJANNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 19:51:34



HSB – där möjligheterna bor