



Årsredovisning 2020

BRF  Snickarbacken

Årsredovisning för

Brf Snickarbacken i Sollentuna

714800-1196

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Snickarbacken i Sollentuna, 714800-1196, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Sjöstugan 39 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1988-1991. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 68 138 m². Taxeringsvärdet är 426 800 tkr, varav byggnadsvärdet är 264 400 tkr och markvärdet 162 400 tkr.

Fastigheten har under 2020 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt frånluftsvärmepumpar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder*	288	24 079
Lokaler (inkl förråd)	145	5 790
Garage (inkl mc-platser)	252	
Bilplatser	53	
Gästparkering (inkl 1 st handikapp)	36	29 869

*Lägenhetsfördelning

33 st 1 rok
73 st 2 rok
92 st 3 rok
71 st 4 rok
19 st 5 rok

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskoleverksamhet	350 m ²	Tills vidare
Traktorgarage	100 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Snickarbod

Styrketräningslokal

Syrum

Pingis

Kommentar

Tillträde genom kontrakt

Kan hyras av medlemmarna

Tillträde genom kontrakt

Tillträde genom kontrakt

Tillträde genom kontrakt

Tillträde genom kontrakt

Förvaltning och andra avtal

Administrativ och finansiell förvaltning
Gruppanslutning bredband 1000/1000
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Fastighetsskötsel, hus
Fastighetsskötsel, gård
Värme - ventilation
Städning
Tvättstugor, serviceavtal
Hissar, serviceavtal
Garageportar, serviceavtal
Andelsel
Revision i brf Snickarbacken
Fjärrvärme
Parkeringservice (intäkt)
Hyreskontrakt för lokal (intäkt)
Hyresavtal avseende basstation (intäkt)
Hyresavtal avseende basstation (intäkt)
Hyresavtal avseende basstation (intäkt)
Hyresavtal avseende basstation (intäkt)

Leverantör

Styrelsen
Bahnhof
HSB Norra Stor-Stockholm
HSB Norra Stor-Stockholm
Com Hem
HSB Norra Stor-Stockholm
Lövhagens entreprenad
Schneider Electric Buildings Sweden AB, Enstar AB
NFS Städ
Kylgruppen AB
Hissen AB
Hörmann AB
Telge Energi, från 1/11 EON AB
Grant Thornton AB
Sollentuna Energi
APCOA Parking Sverige AB
Snickarbarnens Förskola AB
Hi3GAccess
Net 4 Mobility HB
TeliaSonera Mobile Networks AB
Telenor

Medlemsinformation**Styrelse**

Ordinarie styrelseledamöter

Marie Lenke
Pär Hugosson
Ida Blix
Kari Ahonen
Åke Larsson
Per Wicksén

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Milan Knezevic - avgick på egen begäran 22/9 2020
Josefine Holm

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kari Ahonen och Åke Larsson samt för suppleant Josefine Holm.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 394 medlemmar.

Revisorer

Revisorer har varit Bodil Nordin, Grant Thornton Sweden AB och Gun Ulvegård, förtroendevald.

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Appelqvist, Marita Forsgren och Ann-Britt Marlon med Kerstin Appelqvist som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	20 045	18 925	18 771	19 034	19 797
Årets resultat, tkr	1 073	970	1 021	2 665	4 181
Fond för yttre underhåll, tkr	21 720	23 623	25 585	25 704	23 586
Belåning, kr/kvm bostadsrättsyta	7 725	7 725	7 807	7 974	8 140
Räntekänslighet*	11	11	11	11	11
Soliditet, %	34	34	34	33	32
Årsavgift bostäder, kr/kvm	717	683	683	697	730
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	282	232	238	277	303

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	48 963 337	1 351 904	23 623 165	22 785 710	969 865
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-1 902 781	2 872 646	-969 865
Årets resultat					1 073 368
	48 963 337	1 351 904	21 720 384	25 658 356	1 073 368

Styrelsens kommentarer

Föreningen redovisar ett positivt resultat på 1 073 tkr dvs ca 345 tkr över ett budgeterat resultat på 728 tkr.

Föreningens fond för yttre underhåll, som på sikt är en viktig del av föreningens såväl fysiska som ekonomiska verksamhet, uppgår vid årets slut till hela 21 720 tkr. Med hänsyn till att husen blir äldre kommer denna fond i ökad utsträckning att i framtiden användas för underhåll av föreningens gemensamma anläggningar, dvs. bostadshusen med sina tvättstugor, hissar, trapphus, garage och tak samt för underhåll av den yttre miljön. Låneskulden har under året planerligt legat kvar på 186 mkr.

Under året 2020 drabbades världen av Covid-19 pandemin vilket även haft inverkan på styrelsens arbete under året. Möten har hållits digitalt, årsstämma, extra stämma och informationsmöte har inte heller kunnat hållas på sedvanligt sätt, utan genomförts med poströstning och digital information samt skriftlig information för de som önskat.

En del planerade åtgärder har inte kunnat genomföras pga. pandemin, styrelsen har då istället utfört åtgärder som inte krävt tillgång till bostäder, så har tex flera hissar än planerat renoverats, trapphusen färdigmålats och ytterligare åtgärder har genomförts avseende gårdsmiljön.

Mervärdesskatt

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.



Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-09 medelst enbart poströstning med anledning av Covid 19. På stämman redovisades 81 st godkända poströster. Extra föreningsstämma har hållits 2020-12-08 medelst enbart poströstning. På stämman redovisades 61 godkända poströster. Vid bägge dessa stämmor deltog föreningens ordförande, stämмоordförande, protokollförare samt 2 st justerare tillika rösträknare.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 21 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har under året uppdaterat en underhållsplan som sträcker sig 5 år fram i tiden. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	2020	Kommentar
Byte av hissar		Port 16,22,24,34,38,69,71
Målning av entrépartier samt ståldörrar		
Målning dörrar cykelhus		
Upprustning fasaddelar cykelhus		
Tvätt+målning av fasaddelar		16,67,69 och 71
Underhåll av hissar		Fortsätter 2021
Ytbehandling av takstolar i ö kallgarage		
3 st nya torktumlare		
Montage av snörasskydd på förskolan		
Våtsopning alla garage vår+höst		
Upprustning av bastu		
Byte 4 st fjädrar till garageportar		
Maskinskumning + polish i trapphus		
Inventering av cykelförråd		
OVK har inletts		Färdigställs 2021
Målning trapphus		
Omplantering, beskärning mm på gården		Fortsätter 2021

Överlåtelse

Antal lägenhetsöverlåtelse 2020 var 18 st varav 3 st arv.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 7 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andrahand.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten som lades 20-11-07 visar på ett resultat utfall på 334 899. Styrelsen har i samband med detta beslutat att övergå från K2 till K3 redovisningsmetod från 2021.



Planerade underhåll och investeringar

Åtgärd	År	Kommentar
Fortsatt totalrenovering av tvättstugor inkl byte av utrustning	2019-2023	Inga 2020, men fortsätter 2021
Ommålning av trapphus	2017-2021	
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2020-2024	
Hissar	2020-2029	Renovering av hissar, 2 till 3 per år. År 2021 hiss: 67,26 samt 1 till
Ventilation	2020 -2021	OVK ska slutföras.
Fasadåtgärder	2020-2022	Hus A-D kommer göras, inte alla samma år.
Upprustning av lekutrustning	2021	Lekplats och förskolans
Byte av leksand	2021	Lekplats + förskolan
Byte av samtliga termostatter	2021	Hösten 2021
Kantstensarbeten	2021	
Trädbeskrning	2021	
Ytbehandling p-plankor på uteplatser	2021	
Våtsopning samtliga garage 2 ggr/år	2021	
Omläggning av sophantering samt nybyggnation av 4 sopstationer	2021	Startas 2021

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för 2020 höjdes med 5%.

Övrig information

Fritidskommittén

Tack vare de frivilligt engagerade ledamöterna i fritidskommittén finns flera trivsamma verksamheter i området. Det erbjuds senorgympa och yoga. Det anordnas soppluncher och resor. Verksamheten har begränsats under året pga Covid -19.

- Endast en sopplunch har anordnats
- Ingen båtresa till Åland
- Antalet uthyrningar av lokalen har minskat
- Senorgympan har varit utomhus med färre deltagare

Däremot har jobb och aktiviteter med nya terrassen och bersån ökat med planteringar och möbelanskaffning. Besöken på dessa platser med kalas och träffar har varit många och populära. Snickarboden har städats och utrustats.

Städdagarna var välbesökta trots frånvaro av fika och lotteri.

Luciatåget med ungdomskör var mycket uppskattat.

Kvartersgården rymmer motionsrum, bastu, samlingslokal med pingis och i området finns också boulebanor, ett sy-rum och en snickarbod som medlemmar kan använda. Även detta sköts av Fritidskommittén.



Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	26 938 756
Årets resultat	1 073 368
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 280 400
	26 731 724
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	26 731 724
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	5 522 063
Överföring till fond för yttre underhåll extra	-
Balanserat resultat efter disposition	32 253 787

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 044 749	18 924 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 954 595	-9 275 027
Planerat underhåll	4	-5 522 063	-4 153 046
Övriga externa kostnader		-183 915	-93 529
Personalkostnader	5	-465 623	-521 378
Avskrivningar	6	-1 816 561	-1 816 561
Summa rörelsekostnader		-16 942 757	-15 859 541
Rörelseresultat		3 101 992	3 065 089
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 711	9 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 040 335	-2 105 003
Summa finansiella poster		-2 028 624	-2 095 224
Årets resultat		1 073 368	969 865

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	276 249 813	278 066 374
Inventarier	10	-	-
		<u>276 249 813</u>	<u>278 066 374</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>276 255 813</u>	<u>278 072 374</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 895	7 761
Avräkningskonto HSB		11 909 777	8 694 814
Övriga fordringar	12	15 914	72 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 754	59 704
		<u>11 963 340</u>	<u>8 834 766</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	38 025	64 248
Summa omsättningstillgångar		<u>12 001 365</u>	<u>8 899 014</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>288 257 178</u>	<u>286 971 388</u>

sa

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 315 241	50 315 241
Fond för yttre underhåll	15	21 720 384	23 623 165
		<u>72 035 625</u>	<u>73 938 406</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 658 356	22 785 710
Årets resultat		1 073 368	969 865
		<u>26 731 724</u>	<u>23 755 575</u>
Summa eget kapital		<u>98 767 349</u>	<u>97 693 981</u>
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	96 000 000	186 000 000
		<u>96 000 000</u>	<u>186 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		90 000 000	-
Leverantörsskulder		832 378	917 125
Skatteskulder		44 513	29 693
Övriga skulder	17	34 139	135 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 578 799	2 194 829
		<u>93 489 829</u>	<u>3 277 407</u>
Summa skulder		<u>189 489 829</u>	<u>189 277 407</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>288 257 178</u>	<u>286 971 388</u>

sta

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 073 368	969 865
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 816 561	1 816 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 889 929	2 786 426
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	86 389	-1 382
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	212 422	-168 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 188 740	2 616 233
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 000 000
Årets kassaflöde	3 188 740	616 233
Likvida medel vid årets början	8 759 062	8 142 830
Likvida medel vid årets slut	11 947 802	8 759 063
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Avräkning HSB	11 909 777	8 694 814
Kassa och bank	38 025	64 248
	11 947 802	8 759 062

fs

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Byggnader

Avskr.plan

Linjär

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 154 712 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	17 263 272	16 440 780
Hyror barnstuga	571 800	571 800
Hyror parkering	158 750	148 253
Hyror garage	1 302 393	1 228 982
Hyror förråd	113 005	111 635
Hyror antennplats	194 850	192 000
Gemensamhetslokal	-	35 690
Parkering	136 527	151 108
Avgift andrahandsuthyrning	38 432	25 527
Försäkringsersättning	193 714	-
Övriga intäkter	72 006	18 854
	20 044 749	18 924 629

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	951 576	830 585
Löpande underhåll	1 307 572	1 244 177
El	824 247	902 812
Uppvärmning	1 495 163	1 812 268
Vatten	736 292	788 189
Sophämtning	480 343	416 114
Fastighetsförsäkring	41 359	319 691
Städning	341 324	378 088
Förvaltningskostnader	796 020	711 454
Extern revision	68 045	52 413
Kabel-TV	139 518	137 891
Bredband	248 370	314 223
Fastighetsskatt	556 642	540 445
Vinterskötsel	132 179	297 030
Övrig drift	835 945	529 647
	8 954 595	9 275 027

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamma utrymmen, målning trapphus	617 122	515 625
Utfört underhåll, tvättutrustning	106 175	446 011
Utfört underhåll, el	-	193 006
Utfört underhåll, VA sanitet	-	232 375
Utfört underhåll installationer, hissar	3 751 407	645 819
Utfört underhåll, tak	16 094	145 030
Utfört underhåll, lås	-	719 294
Utfört underhåll huskropp fasader, fogning	477 244	471 741
Underhåll förskola	2 529	2 656
Utfört underhåll mark	179 075	-
Utfört underhåll garage och parkering	254 292	713 564
Utfört underhåll övrigt	118 125	67 925
	5 522 063	4 153 046

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	370 012	402 484
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Sociala kostnader	83 420	98 850
Övriga personalkostnader	1 191	9 044
	465 623	521 378

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 816 561	1 816 561
	1 816 561	1 816 561

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 445	8 526
Övriga ränteintäkter	1 266	1 253
	<u>11 711</u>	<u>9 779</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 039 435	2 102 570
Övriga räntekostnader	900	2 433
	<u>2 040 335</u>	<u>2 105 003</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	324 864 354	324 864 354
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>324 864 354</u>	<u>324 864 354</u>
<i>Akkumulerad uppskrivning</i>		
Vid årets början	21 100 000	21 100 000
Utgående redovisat värde på uppskrivet belopp	<u>21 100 000</u>	<u>21 100 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-46 797 980	-44 981 419
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 816 561	-1 816 561
	<u>-48 614 541</u>	<u>-46 797 980</u>
<i>Akkumulerad nedskrivning byggnad enligt rekonstruktion</i>		
Vid årets början	-21 100 000	-21 100 000
Utgående nedskrivning	<u>-21 100 000</u>	<u>-21 100 000</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>276 249 813</u>	<u>278 066 374</u>
i restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 380 177	52 380 177
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	256 000 000	256 000 000
Byggnader - lokaler	8 400 000	8 400 000
	<u>264 400 000</u>	<u>264 400 000</u>
Mark - bostäder	156 000 000	156 000 000
Mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
	<u>162 400 000</u>	<u>162 400 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>426 800 000</u>	<u>426 800 000</u>



Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	367 003	367 003
	<u>367 003</u>	<u>367 003</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-367 003	-367 003
	<u>-367 003</u>	<u>-367 003</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 914	72 487
	<u>15 914</u>	<u>72 487</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Parkeringsintäkter	30 753	31 938
NFS Städ	-	27 765
	<u>30 753</u>	<u>59 703</u>

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	-	3 018
Swedbank	38 025	61 230
	<u>38 025</u>	<u>64 248</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	23 623 165	25 584 785
Reservering enligt stadgar	1 280 400	1 280 400
Reservering enligt stämmobeslut	969 865	1 021 340
lanspråktagande efter stämmobeslut	-4 153 046	-4 263 360
	<u>21 720 384</u>	<u>23 623 165</u>

87

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	854193158	1,01	2021-09-24	35 000 000	35 000 000
Swedbank	854263902	1,36	2021-09-24	40 000 000	40 000 000
Swedbank	2852021423	1,12	2022-12-22	56 000 000	56 000 000
Swedbank	2854143175	0,447	rörl	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2859462885	0,54	2023-09-25	40 000 000	40 000 000
				<u>186 000 000</u>	<u>186 000 000</u>

Nästa års beräknade amortering

-

Nästa års omförhandling

-90 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

96 000 000 186 000 000

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	-	58 227
Arbetsgivaravgift	8	41 715
Mervärdesskatt	34 132	35 818
	<u>34 139</u>	<u>135 760</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	216 398	-
Förutbetalda hyror och avgifter	1 713 019	1 604 056
Upplupna räntekostnader	95 213	98 854
Upplupen el	99 936	82 363
Upplupen vatten	62 169	-
Upplupen värme	219 122	198 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 943	211 151
	<u>2 578 800</u>	<u>2 194 830</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	307 088 090	307 088 090



Sollentuna 2021-25-05


Marie Lenke


Pär Hugosson


Ida Blix


Kari Ahonen


Åke Larsson


Per Wicksén



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-25-05


Bodil Nordin
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB


Gun Ulvegård
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickarbacken
Org.nr. 714800-1196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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.

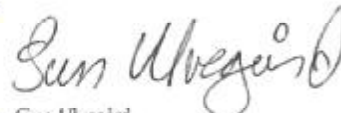
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB


Bodil Nordin
Auktoriserad revisor


Gun Ulvegård
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



Foto: Arne Johnson

Om Snickarbacken

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken finns i Sjöberg, Sollentuna. Här finns det 288 lägenheter med terrass, balkong eller uteplats. De flesta i lamellhus men det finns också ett punkthus.

Lägenheterna ligger vackert uppe på en höjd med utsikt över Edsviken. Mellan föreningen och vattnet ligger ett skogsområde där det går att motionera eller promenera med hunden. För sommarens bad ligger badstränder vid Edsviken och Rösjön nära.

I bostadsområdet finns en förskola och en kvartersgård som bland annat erbjuder möjligheter till styrketräning och bastu. Närmaste centrum med mataffär och skola är Sjöbergs centrum dit du går på dryga fem minuter. Därifrån går det också bussar mot Sollentuna, Kista, Mörby eller Täby. Med bil är det nära till både E4:an och E18.

Adress: BRF Snickarbacken, Sidensvansvägen 63, 192 55 Sollentuna

Hemsida: <http://www.snickarbacken.com/>

Snickarbacken

Sollentunas pärla