

Årsredovisning 2020

BRF SNICKAREN 3

769604-0372



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SNICKAREN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-03-09.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 22 bostadsrätter om totalt 1 217 kvm och 3 lokaler om 148 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|-------------------|-------------|
| Thord Byström | Ordförande |
| Patrik Matthies | Kassör |
| Elisabet Druse | Sekreterare |
| Veronica Hellenäs | Ledamot |
| Maria Frisk | suppleant |

REVISORER

Niklas Feiff Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Arbetskostnader för renovering av affärslokalerna har till största del utbetalats under 2020.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avslutat avtal med Com Hem, löper ut i november 2021. Förlängt bredbandsavtalet med Sundbybergs Stadsnät.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten + årsmöte samt vid behov täta telefonkontakter

Medlemsinformation: under året har 5 nya medlemmar hälsats välkomna i föreningen.

2020 har varit ett annorlunda år för både medlemmar och styrelse.

Med anledning av pågående virusutbrott arrangerades årsmötet på baksidan av huset. Vi hade ett trevligt och välbesökt möte med hela 24 medlemmar, varav 16 var röstberättigade. Vid mötet fastslog ett enigt årsmöte en del ändringar i stadgarna, enligt förslag till mötet. Stadgar med tillägg skickas ut till alla medlemmar så snart det är godkända av PRV. Vid mötet deltog även Sundbybergs Stadsnät med information om utbyte av fiberboxar (under hösten -20 fick alla boende nya och snabbare boxar installerade).

För oss i styrelsen är det uppskattat att så många deltog vid mötet. Föreningen hade dukat upp med dricka och lite gott att äta som traditionen bjuder.

Lite om vad styrelsen utträttat under verksamhetsåret 2020

Under året har bland annat följande hänt;

Under våren påbörjade Patrik och Thord förhandlingar med Sundbybergs Stadsnät om utbyte av boxar. Vilket fastslogs vid årsmötet 2020.

Under våren färdigställdes renoveringen av affärslokalerna. Grafstads Designbyrå och Stockholms Analoga Kameror är våra nya hyresgäster. Föreningen är mycket nöjda med renoveringen som varit omfattande då lokalerna var i bedrövligt skick.

Thord, föreningens ordförande, har fortlöpande assisterat vid de flesta fel i fastigheten.

Med sitt stora kunnande, engagemang och kunskap har han gjort det möjligt att ideellt ställa upp på allehanda reparationer och arbeten i föreningen. Detta har gjort mycket för föreningens ekonomi och sparat in annars stora kostnader.

- Diverse arbeten i hyreslägenheterna
- Torkreglaget i torkrummet reparerades
- Ny brevlåda byggdes för föreningens post
- Målat om sopkärnen efter återkommande klotter
- Rensat rör vid flera tillfällen
- Bytt lampor i trapphus och på vindarna
- Reparerat drift av värme i fastigheten
- Installerat nytt lås, kod dosa och transformator i 14B
- Lagat trasiga gångjärn i ytterdörrarna i både A och B
- Monterat trädgårdslåda för verktygen
- Renoverat takfönstret i 14 a
- Byggt ett nytt bord och reparerat trasiga trädgårdsmöbler
- Rivit del av muren, snyggat upp och målat den
- Reparerat styrning för trappbelysning i 14a & b
- Arbetat med utfyllnad av marken på baksidan och gräsmatteplantering

Lisa har haft hand om plantering och anläggning av blomrabatter, inköp av krukor för plantering av blommor och kryddor.

Vi har också haft hjälp från trädgårdsintresserade medlemmar att sköta om baksida och trädgård.

Under hösten togs tre av de stora träden på baksidan ned. Ett arbete som utfördes av kunniga arborister.

I övrigt fördelas arbetet i styrelsen

Lisa sköter kontor, medlemsblad, skrivelser in och ut, protokoll och inköp av förbrukningsvaror i föreningen, samt visst underhåll på baksidan.

Patrik handhar löpande kontakter med mäklare ut/inflyttade medlemmar. Patrik sköter kontakter med Nabo, Nordea och ser att alla föreningens kontrakt är aktuella och löpande. Omförhandlar avtal, (bl.a med Nordea där fortsatt vår nuvarande ränta är extremt låg).

Thord och Veronica har under åren haft hand om och tagit in offerter, upphandling med arbeten som berör föreningen. Veronica har avflyttat från föreningen under senhösten 2020 och styrelsen vill rikta ett varmt tack för alla år i styrelsearbetet.

Maria är föreningens suppleant som efter Veronicas avflyttning går in vid styrelsemöten som ordinarie ledamot.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 957 779 | 918 399 | 895 097 | 912 810 |
| Resultat efter fin. poster | -149 925 | -1 058 981 | -324 461 | -52 507 |
| Soliditet, % | 71 | 71 | 76 | 77 |
| Yttre fond | 78 933 | 62 445 | 249 030 | 186 585 |
| Taxeringsvärde | 26 311 000 | 26 311 000 | 20 815 000 | 20 815 000 |
| Bostadsyta, kvm | 1 217 | 1 217 | 1 217 | 1 217 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 651 | 651 | 651 | 651 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 4 369 | 4 369 | 3 547 | 3 547 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,92 | 0,93 | 0,95 | 1,10 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 11 497 962 | - | - | 11 497 962 |
| Upplåtelseavgifter | 5 147 367 | - | - | 5 147 367 |
| Fond, yttre underhåll | 62 445 | - | 16 488 | 78 933 |
| Balanserat resultat | -2 351 158 | -1 058 981 | -16 488 | -3 426 627 |
| Årets resultat | -1 058 981 | 1 058 981 | -149 926 | -149 926 |
| Eget kapital | 13 297 635 | 0 | -149 926 | 13 147 709 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 426 627 |
| Årets resultat | -149 926 |
| Totalt | -3 576 553 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 78 933 |
| Balanseras i ny räkning | -3 655 486 |
| | -3 576 553 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 957 779 | 918 399 |
| Rörelseintäkter | | -4 | -1 |
| Summa rörelseintäkter | | 957 775 | 918 398 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -641 033 | -1 596 709 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -104 400 | -137 766 |
| Personalkostnader | 9 | -175 066 | -59 646 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -138 276 | -138 276 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 058 775 | -1 932 397 |
| RÖRELSERESULTAT | | -100 999 | -1 013 998 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -48 927 | -44 983 |
| Summa finansiella poster | | -48 927 | -44 983 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -149 926 | -1 058 981 |
| ÅRETS RESULTAT | | -149 926 | -1 058 981 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 17 969 095 | 18 107 371 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 969 095 | 18 107 371 |
| | | | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 17 969 095 | 18 107 371 |
| | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 6 693 | 12 506 |
| Övriga fordringar | 13 | 36 436 | 37 736 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 75 019 | 65 648 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 118 148 | 115 890 |
| | | | |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 548 625 | 577 305 |
| Summa kassa och bank | | 548 625 | 577 305 |
| | | | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 666 773 | 693 195 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 635 868 | 18 800 566 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 16 645 329 | 16 645 329 |
| Fond för yttre underhåll | | 78 933 | 62 445 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 724 262 | 16 707 774 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 426 627 | -2 351 158 |
| Årets resultat | | -149 926 | -1 058 981 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 576 553 | -3 410 139 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 13 147 709 | 13 297 635 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 1 000 000 | 5 316 794 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 000 000 | 5 316 794 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 4 316 794 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 41 943 | 70 099 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 129 422 | 116 038 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 488 159 | 186 137 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 635 868 | 18 800 566 |

Kassaflödesanalys

| | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 577 305 | 522 532 |
| Resultat efter finansiella poster | -149 926 | -1 058 981 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 138 276 | 138 276 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -11 650 | -920 705 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -2 258 | 18 323 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -14 772 | -42 845 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | -28 680 | -945 227 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 0 | 1 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 1 000 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -28 680 | 54 773 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 548 625 | 577 305 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snickaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|-------|
| Byggnad | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 2-5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 166 440 | 171 489 |
| Hysesintäkter, lokaler | 95 741 | 48 132 |
| Årsavgifter, bostäder | 694 008 | 694 008 |
| Övriga intäkter | 1 586 | 4 769 |
| Summa | 957 775 | 918 398 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 3 000 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 171 | 0 |
| Städning | 35 708 | 31 796 |
| Trädgårdsarbete | 12 455 | 3 568 |
| Övrigt | 8 750 | 6 900 |
| Summa | 60 084 | 42 264 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 136 648 | 109 886 |
| Summa | 136 648 | 109 886 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020 | 2019 |
|----------------------------|----------|----------------|
| Relining stammar | 0 | 754 441 |
| Övrigt | 0 | 228 750 |
| Summa | 0 | 983 191 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 38 195 | 43 993 |
| Sophämtning | 36 042 | 35 393 |
| Uppvärmning | 191 182 | 199 633 |
| Vatten | 54 444 | 56 638 |
| Summa | 319 863 | 335 657 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 20 250 | 20 250 |
| Fastighetsförsäkringar | 31 748 | 35 081 |
| Fastighetsskatt | 40 835 | 39 535 |
| Kabel-TV | 31 605 | 30 844 |
| Summa | 124 438 | 125 710 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 8 477 | 5 926 |
| Juridiska kostnader | 7 000 | 38 850 |
| Kameral förvaltning | 45 556 | 44 464 |
| Konsultkostnader | 0 | 13 813 |
| Revisionsarvoden | 17 063 | 12 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | 26 304 | 22 212 |
| Summa | 104 400 | 137 766 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Löner, arbetare | 105 000 | 0 |
| Sociala avgifter | 20 066 | 9 347 |
| Styrelsearvoden | 50 000 | 50 000 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 299 |
| Summa | 175 066 | 59 646 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 48 927 | 44 589 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 394 |
| Summa | 48 927 | 44 983 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 19 987 386 | 19 987 386 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 19 987 386 | 19 987 386 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 880 015 | -1 741 739 |
| Årets avskrivning | -138 276 | -138 276 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 018 291 | -1 880 015 |
| Utgående restvärde enligt plan | 17 969 095 | 18 107 371 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>5 423 000</i> | <i>5 423 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 12 871 000 | 12 871 000 |
| Taxeringsvärde mark | 13 440 000 | 13 440 000 |
| Summa | 26 311 000 | 26 311 000 |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 187 282 | 187 282 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 187 282 | 187 282 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -187 282 | -187 282 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -187 282 | -187 282 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Skattefordringar | 7 103 | 8 403 |
| Skattekonto | 29 313 | 29 313 |
| Övriga fordringar | 20 | 20 |
| Summa | 36 436 | 37 736 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Bredband | 20 250 | 20 250 |
| Försäkringspremier | 28 201 | 26 108 |
| Förvaltning | 11 851 | 11 389 |
| Kabel-TV | 8 006 | 7 901 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 711 | 0 |
| Summa | 75 019 | 65 648 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|--|------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2021-02-17 | 0,92 % | 2 191 000 | 2 191 000 |
| Nordea | 2021-02-17 | 0,92 % | 2 125 794 | 2 125 794 |
| Nordea | 2022-06-07 | 0,73 % | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa | | | 5 316 794 | 5 316 794 |

Varav kortfristig del 4 316 794

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode | 14 000 | 11 000 |
| El | 3 988 | 4 248 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 80 551 | 71 704 |
| Uppvärmning | 25 280 | 26 475 |
| Utgiftsräntor | 2 622 | 2 611 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 981 | 0 |
| Summa | 129 422 | 116 038 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 373 000 | 7 373 000 |
| Summa | 7 373 000 | 7 373 000 |

Underskrifter

Sundbyberg, 2021 - 05 - 17

Ort och datum

Thord Byström

Thord Byström

Ordförande

Elisabet Druse

Elisabet Druse

Sekreterare

Patrik Matthies

Patrik Matthies

Kassör

Veronica Hellenäs

Veronica Hellenäs

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 20

Niklas Feiff

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 3

Org.nr 769604-0372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

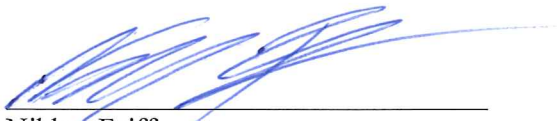
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 20 Maj 2021



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor