



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snickaren 12



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snickaren 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Eva-Karin Gyllenberg	Ordförande
Lars Bertil Gustafsson	Sekreterare
Erika Lilian Kveldstad	Kassör
Bengt Erik Jonsén	Fastighetsansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Bertil Gustafsson och Eva-Karin Gyllenberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Företagsrevision i Uppsala AB
--------------	------------------	-------------------------------------

Valberedning

Anna Andersson	Sammanställande
Milan Djelevic	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 12	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

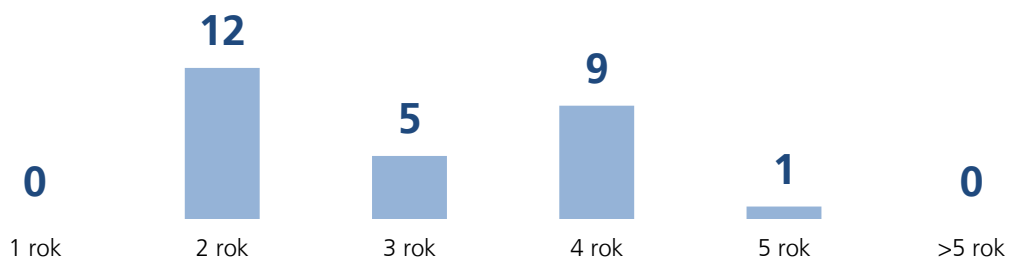
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 936 m², varav 2 372 m² utgör lägenhetsyta och 564 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	154 m ²	3 år
Inredningsbyrå	69 m ²	3 år
Pizzeria	87 m ²	3 år
Catering	215 m ²	3 år
Skrädderi	30 m ²	bostadsrättslokal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	OVK i lägenheter och lokaler.
Stamspolning	2019	Stamspolning i lägenheter och lokaler
Injustering av resterande ventilationsstammar	2019	
Injustering, värme	2019	Injustering av värme, montering av radiatorventiler i lägenheterna och byte av stamventiler i källaren.
Hiss	2018	Installation av ny hiss i samband med trapphusrenoveringen.
El	2018	Installation av ledbelysning och sensorstyrd belysning i samtliga trapphus och källarutrymmen i samband med trapphusrenoveringen.
Undercentral	2018	Undercentralen uppgraderades.
Nyinstallation hiss	2018	
Trapphus	2018	Total renovering av samtliga 3 trapphus.
Brandsäkerhet	2017	Brandsäkerhetsåtgärder har vidtagits för att uppfylla myndigheternas krav.
Belysning	2016	Sensorstyrd belysning installerad i soprum och tvättstuga.
Dörrautomatik	2016	Dörrautomatik installerades i de båda portarna och källargångsdörren.
Renovering blyfönster	2015	Arbetet inleddes 2011. I och med detta har samtliga blyfönster blyats och kittats om.
Stambyte lokaler	2015 - 2017	Ett omfattande stambyte i lokalerna påbörjades hösten 2015. Det handlar om butiker, restauranger, soprum, tvättstuga, städskrubb, wc och undercentral. Arbetet avslutades 2017
Ventilation, restaurang	2015 - 2018	Montering av yttre kanal från gården till taket för att klara Bollywoods ventilation. Slutförs och installeras 2016.
Ventilationsstammarna	2014	I samband med vindsbygget har ventilationsstammarna mot Roslagsgatan injusterats.
Gårdsbelysning	2014	För att göra gården ljusare och säkrare efter mörkrets inbrott har fem belysningspunkter monterats på muren mot grannfastigheterna.
Stamspolning	2014	
Handikappanpassning, hiss	2013	Extra handtag och fällsits installerades i hissen
Yttertak	2013	Yttertaget målades om och ytterligare säkerhetsåtgärder har gjorts för att uppfylla gällande krav.
Källargångarna	2013 - 2014	I samband med installationen av lägenhetsförråd på nedre källarplanet har trappan och andra ytor på källarplanet målats om.
Omläggning av gård	2011	Delar av gården lades om efter fuktskada.
Taksäkerhetsåtgärder	2011	Kompletterande taksäkerhetsåtgärder har gjorts för att uppfylla gällande krav.
Brandsäkerhet	2011	Ett omfattande brandsäkerhetsarbete har genomförts i trapphus och lokaler.
Blyfönster	2011	Renoveringen av de fem blyfönstren har inletts med det ovala fönstret högst upp och partierna mellan plan B och 1 och mellan plan 1 och 2.
OVK åtgärder i lokaler	2010 - 2012	Samtliga lokaler har anpassats efter OVK-kraven
Låsbyte allmänna utrymmen	2009	Samtliga lås byttes i allmänna utrymmen till ett skräddarsytt låssystem.
Byte maskinpark tvättstuga	2009	Maskinparken i tvättstugan byttes till modern utrustning.

Utfört underhåll, forts	År	Kommentar
OVK åtgärder i lägenheter	2009	Samtliga lägenheter anpassades efter OVK-kraven.
Fasadrenovering, taksäkerhet, taklucka	2009 - 2010	Fasaden mot gården renoverades och målades om. Taket förseddes med vederbörlig taksäkerhet samt taklucka.
Stamspolning	2009	
Elcentraler och undercentral	2007	Samtliga lägenheter fick nya moderna elcentraler samt ny prognosstyrd undercentral installerades i fastigheten för att optimera uppvärmningen i huset.
Ombyggnad av soprummet	2006	Soprummet genomgick en omfattande ombyggnad och anpassades till en miljövänlig sopsortering.
Installation trapphiss	2006	En trapphiss installerades mellan plan fyra och fem.
Handikappanpassning	2004	Dörröppnare monterades på hissdörrar på plan K och B.
Fönsterrenovering	2003	Under 2003 renoverades byggnadens fönster återigen, bland annat genom att isolerglas (ljud/energi) installerades i flertalet fönster ut mot Roslags- och Surbrunnsgatan.
Balkonger	2002	Under 2002 valde samtliga bostadsrättsinnehavare som hade möjlighet att montera balkong in mot gården.
Trapphusrenovering	2001	Under 2001 renoverades det stora, centrala, trapphuset. Väggar och tak målades, marmorn i trappsteg och på vilplan slipades plus att del av vilplanen utanför lägenhetsdörrarna belades med klinkers.
Omputsning av fasad	1973	
Elstambyte	1973	
Rörstambyte	1973	
Omläggning av tak	1973	
Fjärrvärme	1971	Fjärrvärme installerades 1971.

Planerat underhåll	År
Relining	2021
Ventilationsarbeten	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

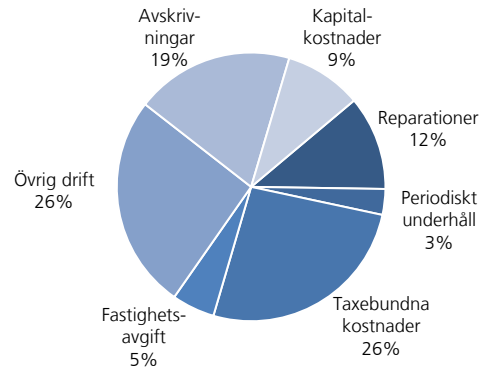
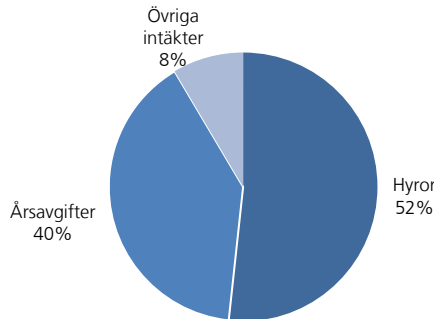
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstugans maskinpark	Miele
Teknisk förvaltning	Järva Förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 260 088	1 153 664
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 610 758	2 720 168
Finansiella intäkter	233	502
Minskning kortfristiga fordringar	0	57 995
Ökning av kortfristiga skulder	0	78 532
	2 610 991	2 857 197
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 830 779	2 514 770
Finansiella kostnader	238 229	236 003
Ökning av kortfristiga fordringar	8 371	0
Minskning av kortfristiga skulder	163 795	0
	2 241 174	2 750 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 629 905	1 260 088
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	369 817	106 424

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har 5 lägenheter överlåtits.
- Antalet medlemmar uppgick 2020-12-31 till 43. Motsvarande siffra 2019-12-31 var 44.
- Under verksamhetsåret har en andrahandsuthyrning beviljats.
- En fläkt på taket injusterades.
- De OVK-arbeten som inleddes 2019 kunde inte slutföras 2020 på grund av den pågående pandemin. Arbetet kommer att slutföras när pandemin är över.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	469	469	478	478
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 862	1 839	1 664	1 610
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 303	8 303	8 456	6 614
Elkostnad/m ² totalyta	37	72	74	63
Värmekostnad/m ² totalyta	124	129	137	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	18	22	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	80	66	46
Soliditet (%)	60	60	60	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	-522	-4 990	-441
Nettoomsättning (tkr)	2 488	2 601	2 547	2 340

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 372 m² bostäder och 564 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 750 500	0	0	31 750 500
Upplåtelseavgifter	4 170 000	0	0	4 170 000
Kapitaltillskott	726 650	0	0	726 650
Fond för yttre underhåll	312 936	312 936	-312 936	312 936
S:a bundet eget kapital	36 960 086	312 936	-312 936	36 960 086
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 610 945	-312 936	-208 655	-8 089 355
Årets resultat	53 890	53 890	521 591	-521 591
S:a ansamlad förlust	-8 557 055	-259 046	312 936	-8 610 945
S:a eget kapital	28 403 031	53 890	0	28 349 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 890
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 298 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-312 936
summa balanserat resultat	-8 557 055

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

80 269
-8 476 786

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 488 264	2 600 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 494	119 587
Summa rörelseintäkter		2 610 758	2 720 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 494 499	-2 217 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 957	-175 072
Personalkostnader	Not 6	-124 323	-122 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-488 093	-491 488
Summa rörelsekostnader		-2 318 872	-3 006 258
RÖRELSERESULTAT		291 887	-286 090
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 229	-236 003
Summa finansiella poster		-237 996	-235 501
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 890	-521 591
ÅRETS RESULTAT		53 890	-521 591

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	45 745 887	46 233 980
Summa materiella anläggningstillgångar	45 745 887	46 233 980
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 748 687	46 236 780
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	153	153
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 737 373	1 359 185
Summa kortfristiga fordringar	1 737 526	1 359 338
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	33	33
Summa kassa och bank	33	33
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 737 559	1 359 371
SUMMA TILLGÅNGAR	47 486 246	47 596 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 920 500	35 920 500
Kapitaltillskott		726 650	726 650
Fond för yttre underhåll	Not 11	312 936	312 936
Summa bundet eget kapital		36 960 086	36 960 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 610 945	-8 089 355
Årets resultat		53 890	-521 591
Summa fritt eget kapital		-8 557 055	-8 610 945
SUMMA EGET KAPITAL		28 403 031	28 349 141
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 358 685	11 572 457
Summa långfristiga skulder		16 358 685	11 572 457
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 000 000	6 786 228
Leverantörsskulder		114 387	322 969
Skatteskulder		42 700	25 689
Övriga skulder		164 917	120 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	402 526	419 213
Summa kortfristiga skulder		2 724 530	7 674 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 486 246	47 596 151

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 100 år	10 år, 100år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	30 år	30 år
Elanläggning	50 år	50 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum/sophus	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	1 023 889	1 023 889
	Årsavgifter - lokaler	14 084	14 084
	Hyror bostäder	192 007	192 007
	Hyror lokaler momspliktiga	500 004	498 800
	Hyror lokaler	658 166	642 325
	Bredbandsintäkter	8 740	8 459
	Hysesrabatt	-73 845	0
	Varmvattenintäkter	2 872	2 872
	Vatten-/värmeintäkter	67 689	67 462
	Elintäkter	82 693	147 750
	Elintäkter moms	9 984	0
	Avgift andrahandsuthyrning	1 971	2 910
	Öresutjämning	10	23
		2 488 264	2 600 581
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	6 246
	Fakturerade kostnader moms	0	9 570
	Extra statligt stöd	36 923	0
	Övriga intäkter	85 571	103 771
		122 494	119 587

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 928	10 080
	Fastighetsskötsel beställning	1 529	23 732
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 158	0
	Snöröjning/sandning	3 005	11 124
	Städning entreprenad	54 217	49 757
	Städning enligt beställning	4 904	421
	Mattvätt/Hyrmattor	3 821	2 943
	Sotning	743	3 045
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 520	22 237
	Hissbesiktning	729	656
	Myndighetstillsyn	1 800	0
	Gemensamma utrymmen	2 596	168
	Gård	8 800	7 488
	Serviceavtal	22 044	31 177
	Förbrukningsmateriel	4 056	1 376
		187 850	164 205
	Reparationer		
	Lokaler	33 978	13 423
	Tvättstuga	464	4 269
	Entré/trapphus	9 004	13 105
	Lås	3 442	11 080
	VVS	25 925	30 711
	Elinstallationer	10 581	13 087
	Hiss	0	-5 269
	Skador/klotter/skadegörelse	1 180	135 818
	Vattenskada	205 503	402 213
		290 077	618 437
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	73 332
	Entré/trapphus	0	90 188
	VVS	80 269	194 624
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	55 333
	Tak	0	19 824
		80 269	433 301
	Taxebundna kostnader		
	El	107 804	211 923
	Värme	364 947	379 834
	Vatten	66 089	52 822
	Sophämtning/renhållning	130 562	92 556
		669 401	737 135
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 775	54 027
	Kabel-TV	7 350	6 995
	Bredband	73 074	73 082
		135 199	134 104
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 703	130 299
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 494 499	2 217 480

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 544	2 483
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	13 523	12 952
	Föreningskostnader	421	6 202
	Styrelseomkostnader	2 060	5 040
	Fritids- och trivselkostnader	438	295
	Förvaltningsarvode	94 379	92 965
	Administration	3 416	4 358
	Konsultarvode	79 562	43 557
	Tidningar facklitteratur	451	629
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		211 957	175 072
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Sociala kostnader	29 723	29 218
		124 323	122 218
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	350 348	350 348
	Förbättringar	137 745	141 140
		488 093	491 488

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 193 539	51 193 539
	Utgående anskaffningsvärde	51 193 539	51 193 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 959 559	-4 468 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 093	-491 488
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 447 652	-4 959 559
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 745 887	46 233 980
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 969 668	9 969 668
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 312 000	69 312 000
		104 312 000	104 312 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	9 312 000	9 312 000
		104 312 000	104 312 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	107 501	97 462
	Momsavräkning	0	1 395
	Klientmedel hos SBC	1 629 872	1 260 055
	Fordringar kreditfakturor	0	273
		1 737 373	1 359 185
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	312 936	225 957
	Reservering enligt stadgar	312 936	312 936
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-312 936	-225 957
	Vid årets slut	312 936	312 936

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,280 %	4 786 228	4 786 228	2023-06-28
SEB	1,640 %	4 786 229	4 786 229	2023-09-28
SEB	0,710 %	4 786 228	4 786 228	2025-11-28
SEB	0,740 %	1 000 000	1 000 000	2021-05-28
SEB	0,740 %	1 000 000	1 000 000	2021-05-28
SEB	1,270 %	2 000 000	2 000 000	2025-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		18 358 685	18 358 685	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-6 786 228	
		16 358 685	11 572 457	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 358 685 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 422 000	18 422 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	92 100	91 300
Sociala avgifter	33 914	28 686
Ränta	8 277	10 217
Avgifter och hyror	249 444	289 010
Konsultarvode	18 791	0
	402 526	419 213

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att genomföra en relining av köksstammarna i samtliga lägenheter hösten 2021.

Vi planerar också omfattande ventilationsarbeten i tre av lokalerna: Fru Bohlin, skrädderiet och restaurang Bollywood.

OVK

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22/2 2021


Eva-Karin Gyllenberg
Ordförande


Lars Bertil Gustafsson
Sekreterare


Erika Lilian Kveldstad
Kassör


Bengt Erik Jonsén
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2021


Niklas Feiff
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 12

Org.nr 769600-2844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 12 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 12 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 1/3-2021


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se