

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10 <i>mn</i>

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- * Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- * Amortering av föreningens lån sker enligt plan.

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 2007-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johannes Hellström	Ledamot
Johan Alfvegren	Ledamot
Marie Södergren	Ledamot

Mats Berntsson	Suppleant
----------------	-----------

Marie Södergren flyttade från föreningen i december 2019. Mats Berntsson ersätter Marie Södergren som ledamot fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma i maj 2020.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Nilsson	Ordinarie extern	Moore Stephens
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Camilla Johnsson
Simon Sahlström


Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Kålltorp 61:11, förvärvades 2008.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.
Städning av trapphus och golv i tvättstuga samt gräsklippning sköts av Veteranpoolen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 685 kvm, varav 685 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	6 st
3 rok	4 st
4 rok	1 st

Nedanstående underhåll har utförts:

UTFÖRT UNDERHÅLL	ÅR
Ny fläkt i torkerummet	2019
Energibesiktning	2019
Namn och nummerskyltar har införskaffats och satts upp	2019
Relining av samtliga stammar	2018
Staketet på framsidan återställt	2018
Dräningsarbete samt altanen färdigställdes	2018
Gräsmätta anlagd på nytt	2017
Dränering och asfaltering	2017
Ombyggnad till etagevåning lägenhet 5 och 6	2017-2018
Byte av termostatventiler i källare, uppgång B	2017
Altanbyggnad	2017
Takstege och snörasskydd	2016
Målning av fasad	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Omläggning av plåt på taket av Fortab	2016
Ombyggnad till etagevåning lägenhet 11 och 12	2015-2016

Företagets säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019

Under 2019 har tvättmaskin reparerats och ny fläkt i torkrummet har installerats. Fastigheten har energibesiktigats. Nya entrédörrar har monterats. Namn och nummerskyltar har införskaffats och satts upp.

I våra vindsvåningar har värmen varit otillfredsställande under vinterhalvåret och arbetet att rätta till detta pågår och förväntas bli klart under 2020.

Under 2020 planeras att:
Renovera tvättstuga och torkrum
Slutföra OVK-besiktning

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljad andrahandsuthyrning: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	510 531	496 106	482 247	434 244
Resultat efter finansiella poster	-231 779	-287 023	-502 838	-601 881
Soliditet (%)	69	70	73	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	810	787	765	689
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 210	6 250	5 496	5 536
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	20	21
Värmekostnad/kvm totalyta	90	97	92	98
Vattenkostnad/kvm totalyta	49	42	45	46

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 934 745	117 345	-1 636 834
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		116 958	-116 958
Årets resultat			-231 779
Belopp vid årets utgång	10 934 745	234 303	-1 985 571

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 753 792
Årets resultat	-231 779
	<hr/>
	-1 985 571

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 985 571
	<hr/>
	-1 985 571

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		510 531	496 106
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>510 531</u>	<u>496 106</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-514 161	-555 992
Övriga externa kostnader	3	-59 566	-61 708
Personalkostnader	4	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 260	-92 260
Summa rörelsekostnader		<u>-665 987</u>	<u>-709 960</u>
Rörelseresultat		-155 456	-213 854
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 323	-73 169
Summa finansiella poster		<u>-76 323</u>	<u>-73 169</u>
Resultat efter finansiella poster		-231 779	-287 023
Resultat före skatt		-231 779	-287 023
Årets resultat		<u>-231 779</u>	<u>-287 023</u>

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>12 805 431</u>	<u>12 897 691</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		12 805 431	12 897 691
Summa anläggningstillgångar		12 805 431	12 897 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 812
Övriga fordringar		1	6 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 950</u>	<u>3 880</u>
Summa kortfristiga fordringar		3 951	13 448
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>426 416</u>	<u>533 404</u>
Summa kassa och bank		426 416	533 404
Summa omsättningstillgångar		430 367	546 852
SUMMA TILLGÅNGAR		13 235 798	13 444 544

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

BALANSRÄKNING

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

10 934 745

10 934 745

Fond för yttre underhåll

234 303

117 345

Summa bundet eget kapital

11 169 048

11 052 090

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 753 792

-1 349 811

Årets resultat

-231 779

-287 023

Summa fritt eget kapital

-1 985 571

-1 636 834

Summa eget kapital

9 183 477

9 415 256

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

3 887 500

3 912 500

Summa långfristiga skulder

3 887 500

3 912 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga del av skuld till kreditinstitut

25 000

25 000

Leverantörsskulder

60 230

13 854

Skatteskulder

32 314

31 632

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

47 278

46 302

Summa kortfristiga skulder

164 822

116 788

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 235 798

13 444 544

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna 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 anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftkostnader

2019

2018

Fastighetskostnader	40 581	22 285
Reparationer	107 247	59 170
Periodiskt underhåll	173 198	289 732
El	14 711	13 248
Värme	61 381	66 557
Vatten	33 364	28 504
Sophämtning/renhållning	37 528	32 600
Försäkring	16 155	14 639
Kabel-TV	13 619	13 320
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 377	15 937
	<hr/>	<hr/>
	514 161	555 992

Not 3 Övriga externa kostnader

2019

2018

Kreditupplysning	375	1 056
Tele- och datakommunikation	741	4 781
Revisionsarvode extern revisor	18 583	15 000
Föreningskostnader	479	5 343
Förvaltningsarvode	19 932	19 428
Administration	1 250	6 515
Konsultarvode	1 509	2 624
Medlems-/föreningsavgift	3 880	3 810
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	7 822	2 995
Styrelsearvode	4 995	156
	<hr/>	<hr/>
	59 566	61 708

Not 4 Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 413 304	13 413 304
	Utgående anskaffningsvärden	13 413 304	13 413 304
	Ingående avskrivningar	-515 613	-423 353
	Årets avskrivningar	-92 260	-92 260
	Utgående avskrivningar	-607 873	-515 613
	Redovisat värde	12 805 431	12 897 691
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 314 542	4 314 542
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	8 800 000	5 400 000
	Byggnader	6 317 000	5 523 000
		15 117 000	10 923 000

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Lån		
	Handelsbanken	Räntesats	
		1,480%	
		1 700 000	1 700 000
	Handelsbanken	2,510%	1 737 500
	Handelsbanken	1,350%	500 000
		500 000	500 000
		3 912 500	3 937 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 887 500	
	Amortering under 2020 25 000 kr		

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 163 000	3 957 000

NOTER

Göteborg 2020-04-03



Johannes Hellström



Johan Alfvegren



Mats Bérntsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08



Martin Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8
Org.nr 769617-2563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 de 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. De 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 revisions sed 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: MN

- 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 Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8 för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg den 8 maj 2020



Martin Nilsson
Auktoriserad revisor