



Årsredovisning 2021

BRF  Snickarbacken

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

714800-1196

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken, 714800-1196, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår 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 (kvm)
Bostäder	288	24 079
Lokaler (inkl förråd)	145	5 790
Garage (inkl mc-platser)	252	
Bilplatser	53	
Gästparkering (inkl 1st 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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Tillträde genom kontrakt
Gemensamhetslokal	Kan hyras av medlemmarna
Snickarbod	Tillträde genom kontrakt
Styrketräningslokal	Tillträde genom kontrakt
Syrum	Tillträde genom kontrakt
Pingis	Tillträde genom kontrakt

BN

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
Parkeringsservice (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
Tele 2
HSB Norra Stor-Stockholm
Lövhagens entreprenad
Schneider Electric Buildings Sweden AB, Enstar AB
NFS Städ
Kylgruppen AB
Hissen AB
Hörmann AB
EON AB
Grant Thornton AB
Sollentuna Energi
APCOA Parking Sverige AB
Snickarbarnens Förskola AB
Hi3GAccess
Net 4 Mobility HB
TeliaSonera Mobile Networks AB
Telenor

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter
Marie Lenke
Pär Hugosson
Ida Blix
Kari Ahonen
Åke Larsson
Per Wicksén
Magnus Holm

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot, avgick på egen begäran HT-21
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Christina Bodelsdotter
Auli Strandh
Josefine Holm - avgick vid årsstämman 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Marie Lenke, Pär Hugosson, Ida Blix och Per Wicksén.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 395 medlemmar.

Revisorer

Revisorer har varit Bodil Nordin, Grant Thornton Sweden AB och Gun Ulvegård, förtroendevald som avgick vid stämman 2021, och ersattes av Gunnar Lundgren, förtroendevald.

gr

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Appelqvist, Marita Forsgren och Ann-Britt Marton.
De ersattes vid årsstämman 2021 av Anita Strandell, Margareta Skog och Alexandra Nanni.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	19 942	20 045	18 925	18 771	19 034
Årets resultat, tkr	2 389	1 073	970	1 021	2 665
Fond för yttre underhåll, tkr	17 479	21 720	23 623	25 585	25 704
Belåning, kr/kvm totalyta	6 160	7 725	7 725	7 807	7 974
Räntekänslighet*	11	11	11	11	11
Soliditet, %	35	34	34	34	33
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	717	717	683	683	697
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	274	282	232	238	277

*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	21 720 384	25 658 356	1 073 368
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-4 241 663	5 315 031	-1 073 368
Årets resultat					2 389 370
	48 963 337	1 351 904	17 478 721	30 973 387	2 389 370

Styrelsens kommentarer

Föreningen redovisar ett positivt resultat på 2 389 tkr dvs ca 2 055 tkr över ett budgeterat resultat på 334 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 17 479 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 amorterats ner till 184 mkr.

År 2021 har pandemin fortsatt påverka världen, vilket även haft inverkan på styrelsens arbete under året. Årsstämman hölls digitalt i juni 2021, medan extrastämman och informationsmötet kunde hållas på sedvanligt sätt. Skriftlig information har hållits tillgänglig fysiskt och digitalt för dem som avstått att delta på plats.

En del planerade åtgärder har inte kunnat genomföras pga. pandemin, styrelsen har då i stället utfört åtgärder som inte krävt tillgång till bostäder, så har tex flera hissar än planerat renoverats och ytterligare åtgärder har genomförts avseende gårdsmiljön. Soprummen har stängts och nya avfallsstationer har placerats ut därför att avfallsentreprenörerna och kommunens ansvarige ställt krav avseende personalens arbetsmiljö. En alternativ lösning att bredda körvägarna på innergården beslöt styrelsen inte vara framkomlig. Omfattande projekteringsarbete inför kommande uppdatering av lektyrorna samt renovering av fasaderna i området har pågått löpande.

Mervärdesskatt

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

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-06-22 medelst enbart poströstning med anledning av Covid-19. Extra stämma har hållits 2021-11-23. Ett informationsmöte hölls 2021-11-25.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 21 protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Antal lägenhetsöverlåtelse 2021 var 13 st varav 1 st arv.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

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 2021

Byte av hissar
Underhåll av hissar
Våtsopning alla garage vår+höst
OVK har fortsatt
Omplantering, beskärning mm på gården
Droppslang m timer i den nya planteringen bakom A-huset
Avfallsstationer

Kommentar

Port 32,77,67,26
Fortsätter under 2022

Färdigställs 2022
Fortsätter under 2022

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten som lades 21-11-06 visar på ett resultat utfall på 2 072 047 kr före avsättning till fond.

Planerade underhåll och investeringar

Åtgärd	År	Kommentar
Fortsatt totalrenovering av tvättstugor inkl byte av utrustning	2019-2023	Inga 2021 men fortsätter 202
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2020-2024	
Hissar	2020-2029	Renovering av hissar 2-3 per år
Ventilation	2020-2021	OVK ska slutföras
Fasadåtgärder	2020-2022	Hus A-D kommer göras, inte alla samma år.
Upprustning av lekutrustning, inkl byte av leksand	2021-2022	Lekplats och förskolans
Byte av samtliga termostatventiler	2023	Hösten 2023
Kantstensarbeten	2021	



Trådbeskärning	2021
Våtsopning samtliga garage 2 ggr/år	2021

Avgifter och hyror

Ingen höjning av årsavgifterna skedde under 2021 och planeras inte heller för 2022.

Övrig information

Fritidskommittén

Tack vare de frivilligt engagerade ledamöterna i fritidskommittén finns flera trivsamma verksamheter i området. Det erbjuds seniorgympa och yoga. Det anordnas vanligen soppluncher och resor.

Verksamheten har begränsats under året pga Covid -19.

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

Däremot har utomhusaktiviteter med städdagar, växter och bevattning av plantor varit välbesökta.

Övriga aktiviteter som finns är: motionsrum, bastu, pingis, boule, syrum och snickarbod.

Luciatåget med ungdomskör var mycket uppskattat.

Musik framfördes även vid Svenska flaggans dag.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	32 253 787
Årets resultat	2 389 370
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 280 400
	33 362 757
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	33 362 757
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	182 603
Överföring till fond för yttre underhåll extra	-
Balanserat resultat efter disposition	33 545 360

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 942 083	20 044 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 535 910	-9 047 491
Planerat underhåll	4	-182 603	-5 522 063
Fastighetsskatt		-569 621	-556 642
Avskrivningar	5	-5 598 386	-1 816 561
		<u>-15 886 520</u>	<u>-16 942 757</u>
Rörelseresultat		4 055 563	3 101 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 051	11 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 679 244	-2 040 335
		<u>-1 666 193</u>	<u>-2 028 624</u>
Årets resultat		2 389 370	1 073 368

80

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	271 873 143	276 249 813
Inventarier	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 226 063	-
		<u>273 099 206</u>	<u>276 249 813</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	6 000	6 000
		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>273 105 206</u>	<u>276 255 813</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		40 786	6 895
Avräkningskonto HSB		14 994 637	11 909 777
Övriga fordringar	12	1 520	15 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 121	30 754
		<u>15 074 064</u>	<u>11 963 340</u>
Kassa och bank	14	60 208	38 025
Summa omsättningstillgångar		<u>15 134 272</u>	<u>12 001 365</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>288 239 478</u>	<u>288 257 178</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 963 337	48 963 337
Upplåtelseavgifter		1 351 904	1 351 904
Fond för yttre underhåll	15	17 478 721	21 720 384
		<u>67 793 962</u>	<u>72 035 625</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		30 973 387	25 658 356
Årets resultat		2 389 370	1 073 368
		<u>33 362 757</u>	<u>26 731 724</u>
Summa eget kapital		<u>101 156 719</u>	<u>98 767 349</u>
Lång- och kortfristiga skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	115 000 000	96 000 000
		<u>115 000 000</u>	<u>96 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		69 000 000	90 000 000
Leverantörsskulder		177 161	832 378
Skatteskulder		46 693	44 513
Övriga kortfristiga skulder	17	42 147	34 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 816 758	2 578 799
		<u>72 082 759</u>	<u>93 489 829</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>187 082 759</u>	<u>189 489 829</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>288 239 478</u>	<u>288 257 178</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 389 370	1 073 368
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 598 387	1 816 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 987 757	2 889 929
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-25 865	86 389
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-407 071	212 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 554 821	3 188 740
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 447 779	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 447 779	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-2 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-
Årets kassaflöde	3 107 042	3 188 740
Likvida medel vid årets början	11 947 803	8 759 062
Likvida medel vid årets slut	15 054 845	11 947 802
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	14 994 637	11 909 777
Kassa och bank	60 208	38 025
	15 054 845	11 947 802

20

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen tillämpar K3 för första gången 2021 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2020. Vissa poster har omklassificerats i resultaträkningen.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,91	2110
Ombyggnad avfallsstationer	Linjär	5	2041

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning 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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 154 712 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	184 814	198 592
Mötesarvode	90 420	54 120
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	71 500	117 300
Utbildning och konferenser	11 900	-
Sociala kostnader	78 332	83 420
	447 966	464 432

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Arsavgifter bostäder	17 263 272	17 263 272
Hyror barnstuga	571 800	571 800
Hyror parkering	159 000	158 750
Hyror garage	1 317 460	1 302 393
Hyror förråd	112 848	113 005
Hyror antenntplats	194 850	194 850
Försäkringsersättning	-	193 714
Parkering	168 581	136 527
Avgift andrahandsuthyrning	17 907	38 432
Övriga intäkter	136 365	72 006
	19 942 083	20 044 749

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	798 918	951 576
Löpande underhåll	1 048 695	1 307 572
El	821 371	824 247
Uppvärmning	1 789 007	1 495 163
Vatten	936 517	736 292
Sophämtning	534 657	480 343
Fastighetsförsäkring	417 792	41 359
Städning	383 482	341 324
Förvaltningskostnader	776 092	796 020
Extern revision	65 138	68 045
Personalkostnader	448 922	465 623
Kabel-TV	140 834	139 518
Bredband	244 411	248 370
Vinterskötsel	261 376	132 179
Övrig drift	868 698	1 019 860
	9 535 910	9 047 491

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning trapphus	-	617 122
Utfört underhåll, tvättutrustning	64 478	106 175
Utfört underhåll installationer, hissar	-	3 751 407
Utfört underhåll installationer, tak	-	16 094
Utfört underhåll huskropp fasader, fogning	-	477 244
Utfört underhåll förskola	-	2 529
Utfört underhåll mark	-	179 075
Utfört underhåll garage och parkering	-	254 292
Utfört underhåll övrigt	118 125	118 125
	182 603	5 522 063

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader, se anläggningstillgångar Not 1	5 598 386	1 816 561
	5 598 386	1 816 561

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 472	10 445
Övriga ränteintäkter	579	1 266
	13 051	11 711

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 677 777	2 039 435
Övriga räntekostnader	1 467	900
	1 679 244	2 040 335

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	324 864 354	324 864 354
-Årets anskaffningar	1 221 716	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	326 086 070	324 864 354
-Vid årets början	21 100 000	21 100 000
Utgående redovisat värde på uppskrivet belopp	21 100 000	21 100 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-48 614 541	-46 797 980
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 598 386	-1 816 561
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-54 212 927	-48 614 541
-Vid årets början	-21 100 000	-21 100 000
Utgående nedskrivning	-21 100 000	-21 100 000
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	271 873 143	276 249 813
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	256 000 000	256 000 000
Byggnader - lokaler	8 400 000	8 400 000
	264 400 000	264 400 000
Mark - bostäder	156 000 000	156 000 000
Mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
	162 400 000	162 400 000
Summa taxeringsvärde	426 800 000	426 800 000

82v

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	367 003	367 003
	<u>367 003</u>	<u>367 003</u>
<i>Akkumulerade 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 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar, bl a hissar och lektyr	1 226 063	-
Redovisat värde vid årets slut	1 226 063	-

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	497	15 914
Övriga kortfristiga fordringar	1 023	-
	<u>1 520</u>	<u>15 914</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Parkeringsintäkter	37 121	30 753
	<u>37 121</u>	<u>30 753</u>

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	2 208	-
Swedbank	58 000	38 025
	<u>60 208</u>	<u>38 025</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	21 720 384	23 623 165
Reservering enligt stadgar	1 280 400	1 280 400
Reservering enligt stämmobeslut	-	969 865
Anspråktagande efter stämmobeslut	-5 522 063	-4 153 046
	<u>17 478 721</u>	<u>21 720 384</u>

DN

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	854193158	0,39	2024-08-23	35 000 000	35 000 000
Swedbank	854263902	0,728	2025-08-25	40 000 000	40 000 000
Swedbank	2852021423	1,12	2022-12-22	56 000 000	56 000 000
Swedbank	2854143175	0,16	rörl	13 000 000	15 000 000
Swedbank	2859462885	0,54	2023-09-25	40 000 000	40 000 000
				<u>184 000 000</u>	<u>186 000 000</u>
Nästa års omförhandling				-69 000 000	-90 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<u>115 000 000</u>	<u>96 000 000</u>

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	<u>307 088 090</u>	<u>307 088 090</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	307 088 090	307 088 090

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Arbetsgivaravgift	-	8
Mervärdesskatt	<u>42 147</u>	<u>34 131</u>
	42 147	34 139

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	206 822	216 398
Förutbetalda hyror och avgifter	1 694 518	1 713 019
Upplupna räntekostnader	35 711	95 213
Upplupen el	94 292	99 936
Upplupen vatten	73 629	62 169
Upplupen värme	322 174	219 122
Upplupen sophämtning	41 878	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>347 734</u>	<u>172 943</u>
	2 816 758	2 578 800

Sollentuna 2022-~~3~~...-~~19~~.


Marie Lenke


Pär Hugosson


Ida Blix

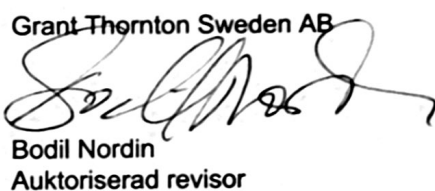

Kari Ahonen


Per Wicksén


Magnus Holm


Auli Strandh
Suppleant

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-~~23~~...-~~21~~.

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor


Gunnar Lundgren
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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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, förfälskning, 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.

AV

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 2021 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

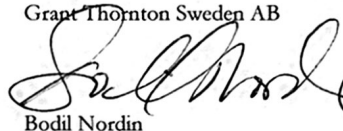
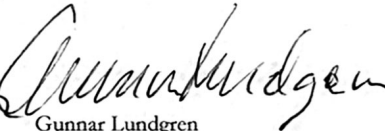
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 21 mars 2022

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin

Gunnar Lundgren

Auktoriserad revisor

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 omsättningstillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar 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 omförelse 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.

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.



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