

Årsredovisning för
Brf Snickaren 15
769602-9052

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Noter	13-16
Övriga noter	17
Underskrifter	18

SB
K
M
D
is

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 (769602–9052), med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler (såsom vindsförråd, tvättstugor, cykelförråd m.m.) åt medlemmarna för nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-20 och nuvarande stadgar gäller från 2020-02-18.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, även kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Snickaren 15 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Odengatan 28, 30 och 32. Den förvärvades (tillträdde) 2005-09-30. Marken innehas med äganderätt. Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg

Fastigheten bebyggdes år 1966–1967 av Fastighets AB Hufvudstaden och består av 1 flerbostadshus med tre trapphus. Huset, som ritades av Arkitekt Kjell Ödeen, består av sex våningar, vind samt garage i två plan med spolplatta, teknik och förrådsutrymmen. När fastigheten byggdes var inriktningen att hålla nere de framtida drifts- och underhållskostnaderna så långt det var möjligt. Som en del av detta valdes material i form av fasadtegel, koppertak, fönsterkarmar av teak, kakel i entréer och trapphus, isolering med Foamglas på innergården m.m. Byggnaden har en betongstomme och är grundlagd på berg. Fastigheten är i gott skick. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7.269 kvm, varav 5.000 kvm utgör lägenhetsyta och 2.269 kvm utgör lokalyta (inklusive garage, tvättstugor, förråd teknikutrymmen mm). I nedanstående tabell specificeras innehavet:

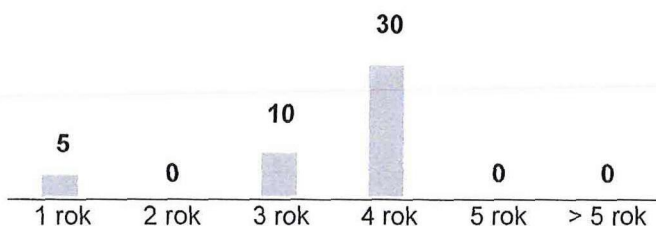
Antal	Benämning	Total Yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	4863
1	Lägenheter, hyresrätt	137
9	Lokaler, hyresrätt*	1169
7	Lokaler/förråd	89
60	Garageplatser, hyresrätt	1011

*se separat specifikation på sid 4.

varav 49 hyrs ut till medlemmar & 11 externt

SB
AL
a
b

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	
7-Eleven	167 kvm	
Frisör	105 kvm	
Optiker	58 kvm	
Tidningar, tobak & postombud	135 kvm	
Apotek	258 kvm	+ 10 kvm lager
Ekerö Innemöbler	322 kvm	
Leksaker	104 kvm	
Telia, basstation	10 kvm	

Gemensamhetsutrymmen

Medlemmarna har tillgång till två tvättstugor på vinden, samt snickarbod, föreningslokal, spolplatta och gym i garageplanen.

Återvinningsrum

På övre garageplan finns ett återvinningsrum för tidningar, glas, plast, wellpapp m.m. Kostnaden för detta ingår i avgiften.

Garageplatser

Varje lägenhet har möjlighet att få en garageplats som tillåts överlåtas i samband med lägenhetsöverlåtelse till den nya medlemmen. Som medlem finns möjlighet att hyra ut denna garageplats. Infrastruktur för laddbox finns. Garageplatsen kan därmed utrustas med en laddbox för elbil. Reglerna beskrivs i garagepolicyn som beslutas av föreningsstämma.

Hemsida

www.snickaren15.se Hemsidans publika del innehåller beskrivning om föreningen, årsredovisningar, stadgar, renoveringsregler och kontaktuppgifter mm. Genom personligt login får medlemmarna tillgång till ytterligare information om föreningen samt regelbunden information från styrelsen.

Avgifterna

Medlemsavgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014. Under år 2021 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Verksamhet 2020

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-10. På stämman deltog 14 medlemmar samt 7 medlemmar representerades genom fullmakt.

sb
AL
ay
h

Styrelse efter stämman 2020 och fram till stämman 2021 är:

Matti Drisin	Ledamot t.om. 2022, ordförande
Carina Yrwing	Ledamot t.om. 2022, sekr. fr.o.m. juni 2020
Stefan Bergström	Ledamot ledamot t.om. 2022 sekr. tom juni 2020
Adriana Lender	Ledamot ledamot t.om. 2021
Michael Sundström	Ledamot ledamot t.om. 2021

Marianne Quarles van Ufford	Suppleant
Maria Broms	Suppleant

Enligt stadgarna är ordinarie styrelsemedlemmar valda på två år och suppleanterna på ett år.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelserna har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ulf Strauss, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Karin Kindahl Nordmark (sammankallande), Per Lorentz och Fredrik Piper.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Vid årets början var antalet medlemmar 67 st. Under året har 4 st. tillkommit, 2 st. utträtt samt 1st. brukas av ett dödsbo. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 st.

Överlåtelse-och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska hanteras av föreningen i samarbete med experter och entreprenörer. En fastighetsskötare från Veterankraft utför löpande skötsel av fastigheten. Trappstädningen hanterats av Vanadis Care AB.

Festverksamhet

Festverksamheten har under året begränsats av pågående Coronapandemi. Föreningen har under året bjudit på förtäring vid kräftskiva.

Väsentliga händelser och underhåll under räkenskapsåret

1. Energideklaration är genomförd.
2. En andra extra föreningsstämma genomfördes den 18 februari varvid stämman enhälligt antog uppdaterade stadgar.
3. Underhållsreparationer av lägenhetsdörrar.
4. Förbättrad brandsäkerhet i form av nya och kompletterade utrymmningsskyltar, brandtätning och underhåll av nödbelysning.
5. Översyn av gårdsplanteringar och inköp av nya gårdsmöbler.
6. Översyn av garagebelysning och anpassning av ventilation till aktuellt behov och OVK krav har medfört ca 20% lägre elförbrukning i fastigheten.
7. Kärnen i återvinningsrummet har kompletterats och anpassats till aktuellt behov.
8. Infrastruktur för hushållsladdning av elbil enligt boverkets regler. Alla medlemmar kan installera typ2 11 kW laddbox på sin garageplats. 30 har installerats.

7

SB
K
G
H

Händelser under 2021 (efter räkenskapsårets slut)

Ett 5 årigt hyresavtal för hela gamla banklokalen på Odengatan 28, har tecknats med Layer & Mesh, ett företag som utvecklar och säljer internetkommunikation.

BrfSnickaren15 har erhållit 450 tkr i bidrag för installation av laddboxar från Naturvårdsverket.

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder tidigare år.

Avloppssystemet

Under 2006 och 2007 analyserades avloppssystemet av AB Avloppsteknik, varvid man bl.a. mätte avloppsrörens godstjocklek. Rören är s.k. centrifugaljutna gjutjärnsrör, vilket medför att den ursprungliga godstjockleken är jämn. AB Avloppsteknik bedömde år 2006 att systemets återstående livslängd då var minst 30 år, under förutsättning att löpande underhåll görs. Hela avloppssystemet har spolats och fotograferats. Svaga punkter i rörsystemet reparerades genom relining eller byttes ut. Defekta avloppsrör i källarplanen byts ut successivt.

Under 2016 Bytes avloppsrör i garage, samt horisontella avloppsrör i taket hos ett par lokalhyresgäster

Under 2017 högtrycksspolades fastighetens hela avloppssystem av AB Avloppsteknik. Samtidigt genomfördes en besiktning av samtliga lägenheters vatten och avloppsanslutningar i syfte att minska risken för oförutsedda vattenskador.

Under 2018 reparerades/byttes ett avloppsrör i taket hos en medlem.

Balkonger och gård

Under 2010 ersattes 16 gamla balkonger med nya och 8 nya byggdes. Alla balkonger har 4,5 kvm yta. Lägenheter med utgång till innergården har fått större uteplatser, ca 10 kvm, avgränsade med blomlådor. Eluttag har installerats på innergården.

Under 2012 fick innergården konstgräs och växter i 30st trälådor belägna utefter gränsen mot övriga gårdar i kvarteret.

Belysning i trapphus och garage

Under 2008 installerades energibesparande garagebelysning med automatisk tändning.

Under 2013 byttes entrebelysningen till energibesparande LED armaturer.

Under 2017 byttes trapphusbelysningen till energibesparande LED armaturer.

Brandsäkerhet

Under 2008 och 2012 har brandskyddet setts över. Brandsläckare har placerats i trapphus och garage. Nödbelysning har installerats i trapphus och garage.

Utrymningsskyltar har satts upp.

Under 2015 och 2016 byttes branddörrar på vinden och i källaren

Under 2018 har samtliga befintliga brandsläckaren ersatts med nya.

Bredband

Under 2008 installerades bredband som ägs av föreningen. Föreningen är ansluten via 1Gbit fiber till Stokab. Samtliga lägenheter har 100 Mbit/s bredbandsanslutning som ingår i avgiften.

SB AL
h
g
h

Cykelparkering

3 Garageplatser är reserverade för cykelparkering utöver ett cykelförråd.

Elcentraler / Säkringsskåp /Elinstallationer

Under 2008 försågs alla lägenheter med moderna elskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Lägenheterna testades för jordfel och de fel som hittades åtgärdades. Under 2016 gjordes en besiktning av husets Elcentraler vilket resulterade i att åtgärder genomfördes.

Entré portar

Under 2007 försågs de tre entréerna med nya ytterdörrar och dörrarna flyttades ut mot gatan nära på i liv med fasaden. I uppgång 32 installerades automatiska dörröppnare under 2008, dessa uppdaterades 2019 med rörelsestyrd öppning.

Fönster

Under 2006 försågs samtliga fönster på våningarna 1 - 5 mot Roslagsgatan, Odengatan och Tulegatan med ljuddämpande glas i befintliga bågar. Under 2008 har efterjustering av tätningslisterna utförts. Efter detta har ljuddämpningen kontrollmätts och befunnits uppfylla gällande myndighetskrav.

Föreningslokal

Under 2014 inreddes en föreningslokal för föreningsstämmor som även medlemmarna utan avgift kan utnyttja för egna fester och sammankomster.

Garage

Under 2016 och 2017 genomförde två olika företag analyser av sprickor i garagets golv, med förslag på olika åtgärdsprogram.

Hissar

Under 2015 byttes hissarna i uppgång 28 och 32 till helt nya med automatiska dörrar. Den tekniska statusen på hissen i uppgång 30 har undersökts och den beräknas kunna användas till 2025.

Lås

Under 2006 och 2007 byttes samtliga låscylindrar i hela fastigheten och ersattes med ett avancerat säkerhetssystem. Vi har nu ett mycket effektivt skalskydd.

Lägenhetsdörrar

Under 2006 och 2007 byttes ytterdörrar i samtliga lägenheter till säkerhetsdörrar.

Motionsrum

Under 2014 inreddes ett motionsrum med pingisbord och redskap.

PCB

Under 2013 PCB sanerades fastigheten i enlighet med myndighetskrav.

Radon

Radonmätning är utförd 2012 och värdena ligger långt under gällande gränsvärden.

Snickarbod

Under 2010 inreddes en lokal på nedre källarplanet som snickarbod.

Trapphus

Under 2017 målades trapphusen.

TV

Under 2010 tecknades ett gruppavtal med Com Hem AB. Alla lägenheter har ett digitalt basutbud om 9 fasta kanaler samt 8 valbara kanaler enligt Com Hem "Medium 8 Favoriter". Kostnaden ingår i avgiften. Medlemmar kan teckna individuella avtal med Com Hem för ett större utbud.

Tvättstugor

Under 2009 - 2010 utrustades tvättstugorna med nya maskiner.

Under 2019 har en ny mangel införskaffats.

Värme och ventilation

Under 2006 - 2008 ersattes det gamla ventilationssystemet med effektiva datorstyrda varvtalsreglerade fläktar. Ett separat system för värmeåtervinning av frånluften installerades. Tilluften filtreras genom filter med hög reningsgrad, vilket skapar ineluft med hög kvalitet. Frånluften, vilken även innehåller rökgaserna från våra öppna spisar, filtreras före utsläpp till det fria, vilket gynnar den yttre miljön. Med 2008 års energipriser låg besparingen på ca 850.000 kr/år (600.000kWh/år x 1:43kr/kWh) jämfört med kostnaden före värmeåtervinningen. Vår fastighet förbrukar bara 106 kWh/kvm och år. Hus från samma tid förbrukar 117 - 142 kWh/kvm och år.

Under 2014–2016 byttes fyra uttjanta frånluftsfläktar ut till nya moderna som ger lägre el-energiförbrukning.

Under 2016 ersattes Expansionskärl med Somatic Pump Jigg

Under 2020 har ventilationen anpassats till aktuellt behov och OVK krav vilket medför lägre elförbrukning.

Återvinningsrum

Under 2017 målades återvinningsrummet och försågs med rörelsestyrd belysning.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående väsentliga åtgärder har genomförts sedan föreningen köpte fastigheten år 2005:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2006	Bullerdämpande fönsterglas
2006-2007	Avloppsinspektion och avloppsrensning
2006-2007	Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
2006-2007	Nytt låssystem i hela fastigheten
2006-2008	Nytt värme- & ventilationssystem inkl. värmeåtervinning
2007	Nya entré portar
2007-2010	Nya balkonger
2007-2009	Bredband
2008	Nya Elcentraler i lägenheterna
2008	Energibesparande belysning i trapphus/garage
2009-2010	Nya maskiner i tvättstugorna
2010	Snickarbod inreddes i nedre källarplanet
2012	Upprustning av innergården
2013	PCB-sanering
2014	Föreningslokal samt motionsrum

SB
ho
AZ
cy
ms

2015	Nya hissar i uppgång 28 och 32
2015	Styrsystem i hissen i uppgång 30 uppdaterades
2015	Ny belysning installerades på vinden
2015-2016	Samtliga fyra frånluftsfläktar utbytta.
2015-2016	Byte av branddörrar på vinden och i källaren
2015-2016	Byte av avloppsrör i garage, samt byte av horisontella avloppsrör i taket hos ett par av våra lokalhyresgäster.
2015	Analys av hyresnivån för våra butikslokaler har gjorts
2016	Expansionskärl ersatt med Somatic Pump Jigg
2016	Besiktning av husets Elcentraler har genomförts, och åtgärder är genomförda
2016	En första besiktning och undersökning av garagets skick har genomförts
2016	Biljardrum intill föreningslokalen har iordningställts
2016	Nyckelinventering, med uppdatering av behörigheter
2017	Högtrycksspolning av avloppssystem
2017	Målning av trapphus och soprum
2017	Oljning av lägenheternas teakfönsterbågar
2017	Byte av trapphusbelysning till LED armaturer
2018	Nya brandsläckare i på vind, trapphus och garage
2019	Baldakintaket har tätats och fått nytt el kablage
2019	Ny cirkulationspump för syd fasadens radiatorkrets
2019	Dörrar i trapphus till garage har förstärkts för att öka säkerhet och försvåra inbrott.
2020	OVK godkänd
2020	Underhåll av lägenhetsdörrar
2020	Anpassning av ventilation till aktuellt behov.
2020	Nya gårdsmöbler
2020	Infrastruktur för laddboxar för hushållsladdning av elbil typ 2 11kW för samtliga platser.
2020	Installation av 30 laddboxar i garaget.

3

SB
AK
G
M

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 910	5 829	5 328	5 539
Resultat efter fin. poster (tkr)	783	830	554	-741
Soliditet (%)	66,8	66,3	65,7	66,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	89 929 316	10 569 490	764 448	-7 543 419	829 543	94 549 377
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				829 543	-829 543	
Årets resultat					783 044	783 044
Belopp vid årets utgång	89 929 316	10 569 490	764 448	-6 713 876	783 044	95 332 421

3

SB
12
Cy
h

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 713 876
Årets resultat	783 044
Totalt	-5 930 832
Avsättning till yttre fond	
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-5 930 832
Summa	-5 930 832

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



SB
K2
G3
K5

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 910 127	5 828 932
Övriga rörelseintäkter	3	5 826	2 870
Summa rörelseintäkter		5 915 953	5 831 802
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 286 755	-3 305 888
Övriga externa kostnader	5	-106 185	-64 429
Personalkostnader och arvoden	6	-195 743	-121 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 977	-1 007 652
Summa rörelsekostnader		-4 663 660	-4 499 445
Rörelseresultat		1 252 293	1 332 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 371	205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 620	-503 020
Summa finansiella poster		-469 249	-502 815
Resultat efter finansiella poster		783 044	829 542
Resultat före skatt		783 044	829 542
Årets resultat		783 044	829 543

13

SB
12
9
13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	136 558 903	137 561 058
Inventarier, maskiner och installationer	8	291 286	-
Summa materiella anläggningstillgångar		136 850 189	137 561 058
Summa anläggningstillgångar		136 850 189	137 561 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 048	-
Övriga fordringar		595 309	132 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 225	91 695
Summa kortfristiga fordringar		681 582	224 610
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		5 232 875	4 785 847
Summa kassa och bank		5 232 875	4 785 847
Summa omsättningstillgångar		5 914 457	5 010 457
SUMMA TILLGÅNGAR		142 764 646	142 571 515

4

SB
12
67

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 498 806	100 498 806
Fond för yttre underhåll	10	764 448	764 448
Summa bundet eget kapital		101 263 254	101 263 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 713 876	-7 543 419
Årets resultat		783 044	829 543
Summa fritt eget kapital		-5 930 832	-6 713 876
Summa eget kapital		95 332 422	94 549 378
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	34 826 250	32 900 000
Summa långfristiga skulder		34 826 250	32 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	10 985 000	13 061 250
Leverantörsskulder		55 512	306 374
Skatteskulder		150 218	92 201
Övriga skulder		323 847	649 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 091 397	1 013 101
Summa kortfristiga skulder		12 605 974	15 122 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 764 646	142 571 515

4

SB
AZ
M
69

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över nyttjande perioden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Maskiner	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

7

SB
AL
Cy
H

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 186 315	1 186 315
Hyror	4 717 662	4 636 324
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 150	6 293
	5 910 127	5 828 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	5 826	2 870
Summa	5 826	2 870

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	124 217	148 807
Städning	146 203	138 760
Tillsyn, besiktning, kontroller	204 425	58 472
Trädgårdsskötsel	-	500
Sotning	-	32 331
Reparationer	208 913	362 476
El	215 488	280 939
Uppvärmning	637 930	680 500
Vatten	87 296	99 794
Sophämtning	446 672	428 846
Försäkringspremie	86 162	77 871
Fastighetsavgift bostäder	64 305	61 965
Fastighetsskatt lokaler	432 000	432 000
Övriga fastighetskostnader	29 531	53 145
Kabel-tv/Bredband/IT	129 203	103 500
Förvaltningsarvode ekonomi	125 507	122 846
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 159	-
Panter och överlåtelser	7 686	5 115
Förvaltningsarvode teknik	-	6 789
Juridiska åtgärder	57 923	68 467
Övriga externa tjänster	17 971	18 516
	3 022 591	3 181 639
Underhåll		
Bostäder	10 637	-
Gemensamma utrymmen	46 020	-
Tvättstuga	-	28 054
Avloppsrenovering	55 694	-
Värme	6 534	-
Ventilation lägenheter	95 133	-
Lås	19 985	-
Byggnad	16 612	96 195
Garagegolv, trappbelysning, trapphusmålnings mm	13 549	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 286 755	3 305 888

3

SB
AL
Gy
13

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	15 124	21 828
Konsultarvode	56 039	7 600
Revisionarvode	35 022	35 001
Summa	106 185	64 429

Not 6 Personalkostnader och löner

	2020	2019
Styrelsearvode	157 073	99 120
Sociala kostnader	38 670	22 356
	195 743	121 476

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	67 969 290	67 969 290
-Ombyggnad	12 157 099	12 157 099
-Mark	73 633 397	73 633 397
	153 759 786	153 759 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 198 728	-17 200 883
-Årets avskrivning enligt plan	-1 002 155	1 002 155
	-17 200 883	-16 198 728
Redovisat värde vid årets slut	136 558 903	137 561 058
Taxeringsvärde		
Byggnader	79 600 000	79 600 000
Mark	150 600 000	150 600 000
	230 200 000	230 200 000
Bostäder	187 000 000	187 000 000
Lokaler	43 200 000	43 200 000
	230 200 000	230 200 000

9

SB
12
9
15

Not 8 Inventarier, maskiner och andra installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 968	109 968
-Nyanskaffningar	364 108	
	474 076	109 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-109 968	-109 968
-Årets avskrivning enligt plan	-72 822	-
	-182 790	-109 968
Redovisat värde vid årets slut	291 286	-

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Bankkonto	115 981	124 981
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 116 894	4 660 866
Summa	5 232 875	4 785 847

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	764 448	764 448
	-	-
Reservering enligt stadgar	-	-
Reservering enligt stämmobeslut	-	-
lanspråkstagande enligt stadgar	-	-
lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-	-
Vid årets slut	764 448	764 448

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,12%	10 800 000		10 800 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,86%	12 600 000		12 600 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,26%	9 500 000		9 500 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,70%	6 000 000		6 000 000
Stadshypotek	rörlig ränta	0,48%	1 485 000		1 500 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,70%	5 426 250		5 561 250
			45 811 250		45 961 250

Förfallotidpunkt , 1-5 år från balansdagen är det totala lånebeloppet 45.811.250 kr

Enligt K2 ska skulder som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld och totalt har 10.985.000 kr redovistas som en kortfristig skuld.

SB
H
G
M

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	63 845 545	63 845 545
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	63 845 545	63 845 545

Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

SB
AZ
Gy

Underskrifter

Stockholm 2021 - 03-29



Matti Drisin

Adriana Lender

Adriana Lender



Carina Yrwing

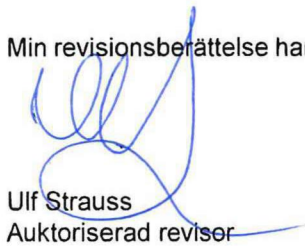
Stefan Bergström

Stefan Bergström



Michael Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -04-22



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

AL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 15

Org.nr 769602-9052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 15 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 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 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 15 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, 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 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.

Stockholm 2021-04-22

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor