



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snickaren 15



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snickaren 15

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Joakim Petersson	Ordförande
Alexandra Stenström	Sekreterare
Paul Grahm	Kassör
Frank Torben Rasmussen	Ledamot
Pär Christopher Åberg	Ledamot

Lina Johanna Herrlin Sand	Suppleant
Bengt Erik Mikael Juelsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 15	1919	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

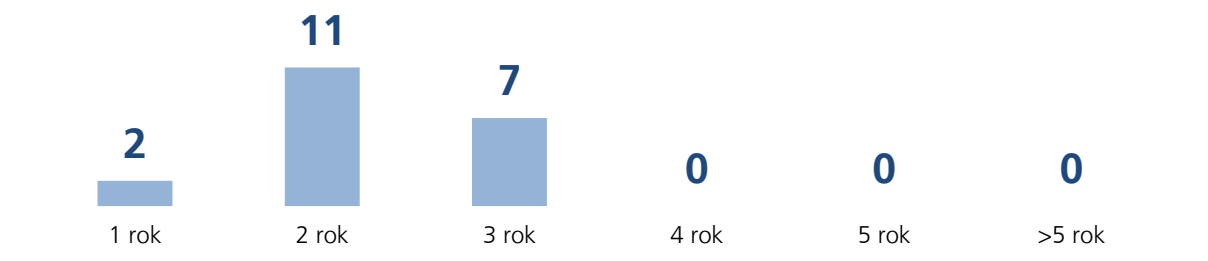
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 349 m², varav 1 339 m² utgör lägenhetsyta och 10 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av hissar	2020	
Reparation av trappa till cykelförrådet skall göras	2020	
Taköversyn samt rensning av hängrännor. Omfogning av brandmurar på taket	2020	
Installation av varmmangel i tvättstugan	2019	
Spolning av avloppsstammar efter behov	2018	
Byte av tvättmaskin samt torkanläggning tvättrum	2018	
Målning av fönster i nordvästligt läge samt av fönsterkuper mot Römölagatan	2017	Utföres enligt samma medlemsgemensamma arbete likt tidigare målning under 2016 / delvis genomfört. Flera fönster mot innergården har även reparerats av snickare under början av 2020
Spolning av avloppstammar Römölagatan mot kommunal servicestam	2017	
Fasadförbättring mot gård från Donationsgatan	2017	
Taköversyn samt rensning av hängrännor	2017	
Fönster: Målning/byte av fönster i särskilt utsatt läge väster	2016	
Byte av element	2016	
Tak: Översyn/byte av plåtpartier, omläggningnockpannor	2016	
Byte av tvättmaskin	2016	
Renovering av hissar	2014 - 2015	
OVK	2014 - 2015	
Värmeanläggning: Byte av ställdon	2014	
Översyn och justering av lås och portupphängning	2013	
Målning av torkrum	2013	
Fasad: Uppfräschning av puts samt målning	2012	
Målning av trapphus	2012	
Spolning avloppstammar	2011	
Balkonger: Fallöversyn	2009	
Gård: Plattläggning	2008	
Stambyte	1994 - 1995	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster i utsatt läge (resterande mot Donationsgatan och mot Römölagatan, samt portar.)	2019	Enligt medlemsgemensam modell
Underhållspolning avlopp alla lägenheter	2021	Utförs den 9 mars
Renspolning av tak samt målning av metaldetaljer	2021	
OVK + Radonmätning och energideklaration	2021	Enligt bestämmelse om kontroll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel samt ekonomiskförvaltning	SBC
Hissar	Thyssenkrupp Elevator
Trygghetspaket	Anticimex

Föreningens ekonomi

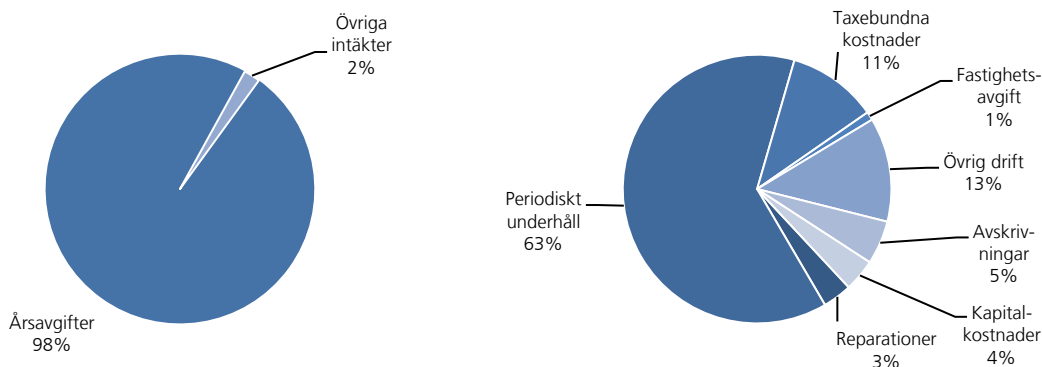
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 181 039	1 013 736
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 039 680	999 636
Finansiella intäkter	-1	17
Minskning kortfristiga fordringar	10	3 285
Ökning av långfristiga skulder	1 862 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	199 297
	2 902 189	1 202 235
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 655 051	889 701
Finansiella kostnader	113 526	127 890
Minskning av långfristiga skulder	0	17 342
Minskning av kortfristiga skulder	233 628	0
	3 002 205	1 034 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 081 023	1 181 039
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-100 016	167 302

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissar utbyta under året efter beslut på årsstämman 2019. Nya lån hos Nordea är tecknade så att detta kunde genomföras.

Murgroa mot innergård borttagen pga skaderisk av fasad och stuprännor.

Samtliga brandmurar/skorstenar, 3 st. på taket är omfogade.

Gruppvakt med Comhem är slutet för föreningens medlemmar gällande bredband och digitaltv.

Nya medlemmar: 6 lägenheter har bytt ägare under 2020 - 2021

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	732	732	691
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 331	4 940	4 953	4 965
Elkostnad/m ² totalyta	34	37	29	27
Värmekostnad/m ² totalyta	117	121	131	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	41	37	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	95	94	138
Soliditet (%)	62	69	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 883	-172	57	20
Nettoomsättning (tkr)	1 038	1 000	1 000	944

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 339 m² bostäder och 10 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 013 314	0	0	16 013 314
Upplåtelseavgifter	483 517	0	0	483 517
Fond för yttre underhåll	685 623	289 449	-221 375	617 549
S:a bundet eget kapital	17 182 454	289 449	-221 375	17 114 380
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 282 678	-289 449	49 741	-1 042 970
Årets resultat	-1 882 594	-1 882 594	171 634	-171 634
S:a ansamlad förlust	-3 165 272	-2 172 043	221 375	-1 214 604
S:a eget kapital	14 017 182	-1 882 594	0	15 899 776

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 882 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-993 229
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 449
summa balanserat resultat	-3 165 272

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

685 623
-2 479 649

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 038 496	999 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 184	60
Summa rörelseintäkter		1 039 680	999 636
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 522 707	-721 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 912	-155 682
Personalkostnader	Not 6	-12 433	-12 716
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 696	-153 696
Summa rörelsekostnader		-2 808 747	-1 043 397
RÖRELSERESULTAT		-1 769 067	-43 761
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 526	-127 890
Summa finansiella poster		-113 527	-127 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 882 594	-171 634
ÅRETS RESULTAT		-1 882 594	-171 634

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	21 543 184	21 688 130
Maskiner Not 9	7 292	16 042
Summa materiella anläggningstillgångar	21 550 476	21 704 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 550 476	21 704 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Övriga fordringar Not 10	44	54
Summa kortfristiga fordringar	104	114
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 081 022	1 181 039
Summa kassa och bank	1 081 022	1 181 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 081 126	1 181 153
SUMMA TILLGÅNGAR	22 631 602	22 885 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 496 831	16 496 831
Fond för yttre underhåll	Not 11	685 623	617 549
Summa bundet eget kapital		17 182 454	17 114 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 282 678	-1 042 970
Årets resultat		-1 882 594	-171 634
Summa fritt eget kapital		-3 165 272	-1 214 604
SUMMA EGET KAPITAL		14 017 182	15 899 776
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 517 340	0
Summa långfristiga skulder		4 517 340	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 960 168	6 615 008
Leverantörsskulder		22 309	254 254
Skatteskulder		2 220	1 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	112 383	115 106
Summa kortfristiga skulder		4 097 080	6 985 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 631 602	22 885 324

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 019 096	980 167
Kabel-TV intäkter	19 380	19 380
Öresutjämning	20	29
	1 038 496	999 576

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 124	0
Övriga intäkter	60	60
	1 184	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	16 683	2 728
	Fastighetsskötsel beställning	6 697	686
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 219	0
	Snöröjning/sandning	4 338	2 751
	Städning entreprenad	8 343	1 365
	Städning enligt beställning	5 413	0
	Hissbesiktning	15 648	1 664
	Gemensamma utrymmen	31 131	0
	Gård	1 169	926
	Serviceavtal	3 458	3 444
	Förbrukningsmateriel	2 480	8 432
	Brandskydd	16 067	8 843
		127 645	30 839
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	619	0
	Gemensamma utrymmen	1 550	0
	Tvättstuga	1 200	0
	Lås	11 734	0
	VVS	21 744	5 485
	Elinstallationer	26 086	7 216
	Hiss	24 721	63 594
	Fönster	13 375	3 375
	Skador/klotter/skadegörelse	1 796	0
		102 825	79 670
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	129 105	0
	Tvättstuga	0	21 000
	VVS	0	26 625
	Hiss	1 672 136	173 750
	Tak	37 500	0
		1 838 741	221 375
	Taxebundna kostnader		
	El	45 859	49 537
	Värme	157 635	163 612
	Vatten	71 043	54 732
	Sophämtning/renhållning	42 272	41 471
		316 808	309 352
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 443	21 824
	Kabel-TV	84 854	29 893
		107 297	51 717
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 390	28 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 522 707	721 303

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 314	5 628
	Juridiska åtgärder	0	20 625
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 875
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	990
	Förvaltningsarvode	60 758	79 992
	Administration	13 348	10 553
	Korttidsinventarier	3 898	0
	Konsultarvode	19 281	20 188
		119 912	155 682

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	9 999	10 000
	Sociala kostnader	2 434	2 716
		12 433	12 716

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	144 946	144 946
	Maskiner	8 750	8 750
		153 696	153 696

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 895 365	22 895 365
	Utgående anskaffningsvärde	22 895 365	22 895 365
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 207 235	-1 062 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-144 946	-144 946
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 352 181	-1 207 235
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 543 184	21 688 130
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 494 888	5 494 888
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 257 000	16 257 000
	Taxeringsvärde mark	17 024 000	17 024 000
		33 281 000	33 281 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 200 000	33 200 000
	Lokaler	81 000	81 000
		33 281 000	33 281 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 750	43 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 750	43 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 708	-18 958
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 750	-8 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 458	-27 708
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 292	16 042

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	44	54
		44	54

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	617 549	401 350
	Reservering enligt stadgar	289 449	289 449
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-221 375	-73 250
	Vid årets slut	685 623	617 549

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats 2020-12-31			
	Nordea 1,450 %	4 542 340	0	2025-01-22
	Nordea 1,026 %	3 935 168	0	2021-02-12
	Nordea 1,450 %	0	2 053 918	2020-02-12
	Nordea 1,670 %	0	2 454 085	Rörligt
	Nordea 2,710 %	0	2 107 005	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	8 477 508	6 615 008	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 960 168	-6 615 008	
		4 517 340	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 155 708 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 142	3 142
	Ränta	19 330	23 753
	Avgifter och hyror	79 911	78 211
		112 383	115 106

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rengöringsspolning av tak och målning av metaldetaljer är planerat att utföras under senvåren eller sommaren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

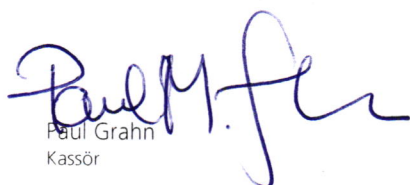
HELSINGBORG den 1 / 6 2021



Joakim Petersson
Ordförande



Alexandra Stenström
Sekreterare



Paul Grahn
Kassör



Frank Torben Rasmussen
Ledamot



Pär Christopher Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 org.nr 769615-5691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

80

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

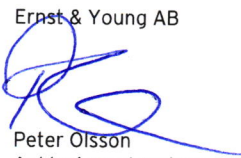
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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.

Malmö den 4/6 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se