

Årsredovisning

för

BRF Snickaren

716401-3133

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Snickaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-24. Nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-10-31.

I resultatet ingår avskrivningar med 222 249 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 320 748 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet, men ska ge utrymme att amortera på föreningens lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Centrum 6:4 i Enköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adress är Kungsgatan 38 i Enköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Riksbyggens samarbetspartner Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget teknas kollektivt av bostadsrättsföreningen.

Lägenhetsfördelning

Föreningens 30 bostadsrättslägenheter är fördelade enligt följande:

1 rok	1 st
2 rok	4 st
3 rok	23 st
4 rok	1 st
5 rok	1 st

Total bostadsarea (BOA) 2 442 kvm

Årets taxeringsvärde	29 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 200 000 kr

Avtal

Föreningen har på bokslutsdagen teknat följande avtal:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, Fastighetsservice, Driftövervakning
Lidén Data	Datakommunikation för driftövervakning
KONE AB	Hisservice
DEKRA Industrial AB	Hissbesiktning
Telenor	Kabel-TV
E.ON	Fastprisavtal, fastighetsel
Ragnsells	Källsortering hushållsavfall
Fastighetsskötsel AB	Kärthantering avfallskärl
Aros Entrémattor AB	Hyra av entrématta inkl skötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 45 645 kr och planerat underhåll för 270 459 kr. Underhållskostnaderna avser kostnader för renovering av ytskikt i föreningens tvättstuga och källarkorridor, renovering av WC i källaren, injustering av ventilationsanläggningen samt byte till energisnåla LED lampor på fastighetens loftgångar.

Underhållsplan

Föreningen har en upprättad underhållsplan som senast reviderades under 2020. Den visar på ett underhållsbehov på cirka 421 700 kr/år de närmsta 30 åren, och till föreningsstämman 2021, med hänsyn taget till tidigare ej utnyttjade fonderingar, förslås en avsättning med 393 300 kr till fonden för föreningens underhåll.

Styrelse

Sedan föreningens ordinarie årsstämma som hölls 2020-06-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

		Mandat t.o.m. stämma
Kenneth Raneryd	Ordförande (<i>extern via avtal med Emvix Förvaltning & Byggservice AB</i>)	2021
Katarina Wiklander	Vice Ordförande	2021
Margareta Gustafsson	Sekreterare	2021
Åke Berg	Ledamot	2021
Yvonne Lif	Ledamot	2022

Suppleanter

Samad Assadi	2021
Ingrid Lundevall	2021

Ordinarie revisor

Lars Wallander

Föreningsvald revisor

2021

Valberedning

Johannes Ignberg

Sammanställande

Ulf Sahlin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter (Kenneth Raneryd undantagen) två i förening.

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 drabbades vi alla av Covid-19 pandemin under mars månad. Restriktionerna från Regeringen och Folkhälsomyndighetens allmänna råd påverkade föreningens möjligheter till att möta medlemmarna fysiskt för att undvika smittspridning. Med anledning av detta fick föreningens årsstämma hållas genom s.k. poströstning eller röstning via ombudsfullmakter för att minimera antalet deltagare. Årets sommarkaffe och luciakaffe blev inställt på grund av de rådande restriktionerna för allmänna möten.

Under 2020 har föreningen utfört byte av de sista lamporna på fastighetens loftgångar. I och med detta har hela fastigheten energisnål LED-belysning i samtliga gemensamma utrymmen. I början av året genomfördes en uppfräschning av föreningens tvättstuga med nya ytskikt, samtidigt som WC i källaren fick nytt handfat och WC-stol och källargången målades om.

I slutet av året drabbades vi av en större vattenskada i en lägenhet, samt att vatten rann ner i källaren längs rör i slitsen. Orsaken var en T-koppling på ett vattenrör som gått sönder och läckt under en tid. Det akuta felet är åtgärdat och återställning av skadan blir klar under början av 2021.

Garantiarbetet med asfaltering av innergården blev klart under våren 2020. Entreprenören la ett nytt tunt lager asfalt på den tidigare asfalterade ytan, så nu har föreningen en fin asfaltering på innergården framöver.

Föreningen har också beställt en uppfräschning av soprummet i källaren där golv och väggar ska målas om. Detta utfördes under V 3 2021.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har styrelsen inklusive det konstituerande sammanträdet hållit 10 st protokollförda sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13.

Ordförandeposten har under året skötts genom avtal med Emvix Förvaltning & Byggservice AB:s representant Kenneth Raneryd. Ordföranden har inte tecknat firman och endast haft förslagsrätt i styrelsen. Ordförandes utslagsröst har överlämnats till föreningens vice ordförande.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 medlemmar.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 medlemmar.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1998-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budget för kommande räkenskapsår har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 690 kr/kvm/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 721	1 719	1 714	1 714
Resultat efter finansiella poster	98	-28	204	431
Balansomslutning	8 695	9 076	9 225	10 042
Soliditet (%)	81	76	75	67
Kassalikviditet (%)	181	171	219	137
Belåning (kr/kvm)	560	744	867	1 195

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

För nyckeltalet belåning (kr/kvm) har den totala skulden till banker och kreditinstitut ställts i förhållande till den totala bostadsarean (BOA).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	320 000	830 775	5 783 681	-28 470	6 905 986
Disposition av föregående års resultat:			-28 470	28 470	0
Avsättning yttre UH-Fond		391 000	-391 000		0
Ianspråkstag. yttre UH-Fond		-370 242	370 242		0
Årets resultat				98 499	98 499
Belopp vid årets utgång	320 000	851 533	5 734 453	98 499	7 004 485

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 734 452
årets vinst	98 499
	5 832 951
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	393 300
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	5 439 651
	5 832 951

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 721 386	1 718 552
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 721 386	1 718 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 111 224	-1 196 453
Övriga externa kostnader	4	-136 324	-146 594
Personalkostnader	5	-125 893	-147 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-222 249	-222 249
Summa rörelsekostnader		-1 595 690	-1 712 530
Rörelseresultat		125 696	6 022
Finansiella poster			
Räntekostnader		-27 197	-34 492
Summa finansiella poster		-27 197	-34 492
Resultat efter finansiella poster		98 499	-28 470
Resultat före skatt		98 499	-28 470
Årets resultat		98 499	-28 470

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

7 745 277

7 967 526

Summa materiella anläggningstillgångar

7 745 277

7 967 526

Summa anläggningstillgångar

7 745 277

7 967 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 535

0

Övriga fordringar

1 690

3 139

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

144 874

139 180

Summa kortfristiga fordringar

152 099

142 319

Kassa och bank

Kassa och bank

9

797 274

966 035

Summa kassa och bank

797 274

966 035

Summa omsättningstillgångar

949 373

1 108 354

SUMMA TILLGÅNGAR

8 694 650

9 075 880

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

320 000

320 000

Fond för yttre underhåll

851 533

830 775

Summa bundet eget kapital

1 171 533

1 150 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 734 452

5 783 681

Årets resultat

98 499

-28 470

Summa fritt eget kapital

5 832 951

5 755 211

Summa eget kapital

7 004 484

6 905 986

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

1 166 434

1 517 934

Summa långfristiga skulder

1 166 434

1 517 934

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

200 000

300 000

Leverantörsskulder

97 974

114 655

Skatteskulder

3 457

1 897

Övriga skulder

49 348

65 138

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

172 953

170 270

Summa kortfristiga skulder

523 732

651 960

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 694 650

9 075 880

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Resultatets huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 685 690	1 685 652
Hyror, garage	31 950	30 600
Sidointäkter & korrigeringar	-39	0
Överlåtelse-/Pantsättningsavgifter	3 785	2 300
	1 721 386	1 718 552

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Underhållskostnader	270 459	370 242
Reparationskostnader	45 645	54 733
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	42 870	41 310
Fastighetsförsäkring	30 869	30 372
Kabel-TV	36 539	35 968
Hisservice & Hissbesiktningar	10 454	9 743
Snö- & halkbekämpning	4 130	20 344
Förbrukningsmaterial & Förbrukningsinventarier	14 195	7 772
Vattenförbrukning & VA-avgifter	134 414	120 193
Fastighetsel	80 844	77 840
Uppvärmning	191 808	199 284
Sophantering & Återvinning	72 107	54 488
Förvaltningsarvode drift	176 890	174 164
	1 111 224	1 196 453

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode	39 477	38 124
Garagehyra (BRF Väwaren)	32 400	32 400
IT-kostnader (Driftövervakningssystem)	2 852	2 852
Övriga förvaltningskostnader	700	0
Kontorsmaterial	1 249	953
Telefon- & portokostnader	5 013	4 953
Bankkostnader	3 182	2 941
Övriga externa kostnader (bl.a. ordförandeskap)	51 451	64 371
	136 324	146 594

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden & Sammanträdesarvoden	107 400	122 300
Sociala kostnader	13 493	19 934
Arvode föreningsrevisor	5 000	5 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	125 893	147 234

Not 6 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning Byggnader	222 249	222 249
	222 249	222 249

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 600 445	12 600 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 600 445	12 600 445
Ingående avskrivningar	-4 632 919	-4 410 670
Årets avskrivningar	-222 249	-222 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 855 168	-4 632 919
Utgående redovisat värde	7 745 277	7 967 526
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	29 200 000	29 200 000
Bokfört värde byggnader	6 297 277	6 519 526
Bokfört värde mark	1 448 000	1 448 000
	7 745 277	7 967 526

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 986	30 869
Förutbetalda förvaltningsarvoden	62 740	63 016
Förutbetald kabel-TV avgift	9 135	9 135
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 013	36 160
	144 874	139 180

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 657	794
Föreningens konto Handelsbanken	793 617	965 241
	797 274	966 035

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,79	2020-06-30	0	1 176 500
Stadshypotek	1,54	2020-12-30	0	125 000
Stadshypotek	1,30	2022-12-30	416 434	516 434
Stadshypotek	1,41	2025-06-30	950 000	0
			1 366 434	1 817 934
Beräknad amortering nästkommande år			200 000	300 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter & hyror	120 487	134 492
Upplupen kostnad el	7 045	7 400
Upplupen kostnad värme	20 074	20 876
Upplupna räntekostnader	1 771	2 502
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Upplupna kostnader reparation och underhåll	18 576	0
	172 953	170 270

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 431 000	12 431 000
	12 431 000	12 431 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En planerad upprustning av ytskikt i soprummet i källaren kommer att genomföras under januari 2021.

En större takrengöring och ytbehandling av taket kommer att genomföras under våren 2021

Enköping den 11 mars 2021



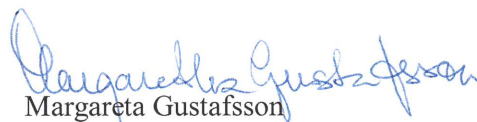
Kenneth Raneryd
Ordförande



Katarina Wiklander

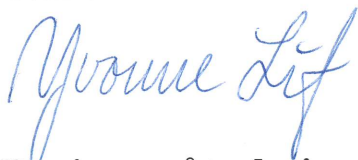


Ake Berg



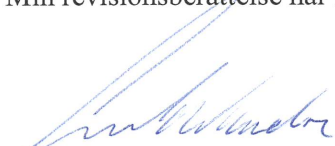
Margareta Gustafsson

Yvonne Lif



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 03-22



Lars Wallander
Revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickaren i Enköping.

REVISIONSBERÄTTELSE

För

**Bostadsrättsföreningen Snickaren, Enköping
Organisationsnummer 716401-3133**

Som vald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Snickaren i Enköping för räkenskapsåret 2020.

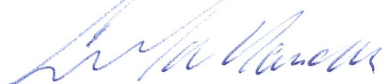
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen är utformad enligt god redovisningssed och revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning, räkenskaperna eller förvaltningen.

Med stöd av ovanstående tillstyrker jag

- att resultaträkning och balansräkning fastställs**
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt**
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020**

Enköping 2021-03-22



Lars Wallander

Av föreningen vald revisor