

Årsredovisning för  
**Brf Snickaren nr 2**  
715200-1447

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

## Förvaltningsberättelse

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

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-27.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-04-19 hos Bolagsverket. Tidigare version var från oktober 1999. Föreningen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

### Fakta om föreningens fastighet

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Snickaren 2          | 1958    | Solna  |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

I försäkringen ingår styrelseansvar – personligt skydd för ledamöterna om 5 miljoner per skada och gäller utan självrisk.

Förutom att hela styrelsen är täckt inkluderas även lekmannarevisorer.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme genom avtal med Norrenergi.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1958 och har värdeår 1958. Fastigheten består av 1 byggnad i 12 våningar med 62 lägenheter. Fastighetens adress är Ankdammsgatan 40 i Solna.

Byggnadens totalareal är enligt fastighetstaxeringen 5 322 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

| Antal rok | 1 | 2  | 3  | 4  | 5  |
|-----------|---|----|----|----|----|
|           | 0 | 12 | 24 | 13 | 13 |

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Garage – 7 st.
- Parkeringsplatser m motorvärmeuttag – 13 st.
- Tvättstuga med dubbla tvättmaskinsresurser, 2 torkrum och mangelrum.
- Cykelhus
- Bastu

Till parkeringsplatser och garage finns det en kölista som administreras av föreningens ekonomiske förvaltare, Valorem Bostadsrättsförvaltning.

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Planen uppdateras årligen, senast hösten 2020.

| <b>Utfört underhåll</b>                                           | <b>År</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Nya tvättmaskiner                                                 | 2020      |
| Påbörjat hissrenovering med ny mekanik samt inredning av hisskorg | 2020      |
| Byte av armatur och ny ledbelysning på gård                       | 2020      |
| Renovering av dagvattenbrunn med nytt rör samt nytt brunnslock    | 2020      |
| Ommålning av cykelförråd                                          | 2019      |
| Energideklaration utförd                                          | 2018      |
| Godkänd OVK-besiktning utförd                                     | 2018      |
| Stambyte                                                          | 2017      |
| Nytt expansionskärl                                               | 2017      |
| Nya vippor pumpgrop                                               | 2017      |
| Fönster ersatta med nya moderna fönster                           | 2014      |
| Bastu renoverades                                                 | 2013      |
| Trädgården gjordes om                                             | 2013      |
| Rörelsestyrd armatur, automatsäkringar, elcentraler               | 2013      |
| Ny pump i pumpgropen inne i Fjärrvärmecentralen                   | 2013      |
| Brunnar i källaren rensats och en ny brunn                        | 2013      |
| Nyinstallation Stigarledning El till plan 11-12                   | 2012      |
| Installation ytterbelysning                                       | 2012      |
| Golv och väggar målades om i källaren                             | 2011      |
| Fjärrcentral byttes ut                                            | 2011      |
| Molok installerades                                               | 2011      |
| Huset dränerades (dränering saknades)                             | 2011      |
| Upprustning av brandskydd                                         | 2011      |
| Nödbelysning i trapphus                                           | 2011      |
| Huvudledningsbyte El                                              | 2011      |
| Relining av dagvattenledning                                      | 2009/2010 |

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel utförs av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Styrelsen ändrade komponentfördelningen 2015 för att bättre avspegla byggnadens nuvarande tekniska status.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

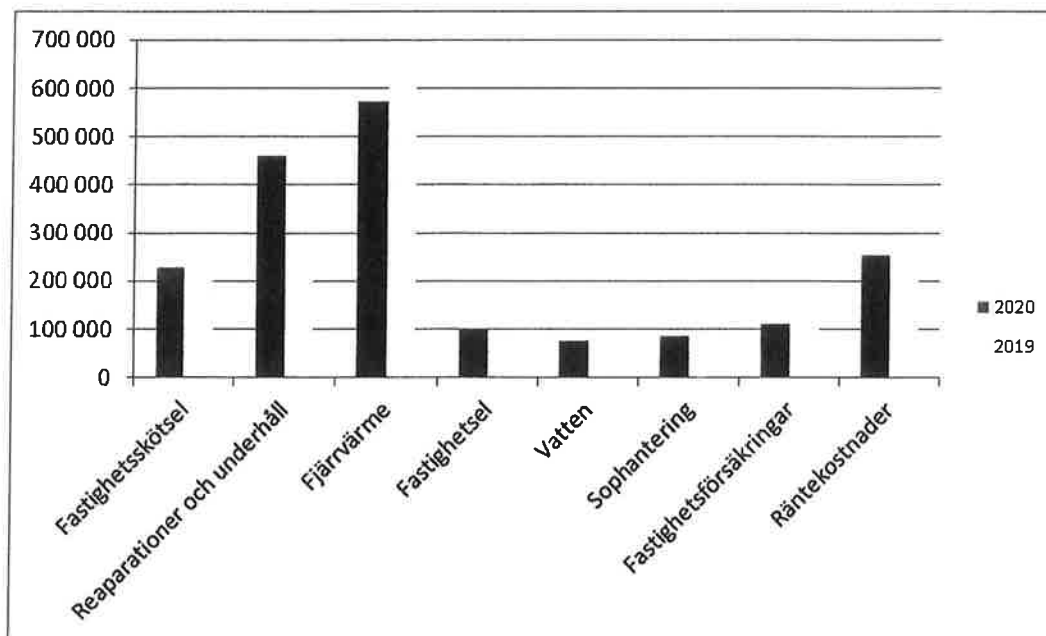
Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Avgifterna har under året varit oförändrade.

Lån i Swedbank på 8 500 000SEK flyttades till Handelsbanken 2020-09-25, bundet till 2024-09-25, ränta 0,76%. Rörligt 3 mån lån i Swedbank på 4 300 000SEK flyttades i november 2020 till Handelsbanken och löper även fortsättningsvis som rörligt 3 mån lån.

Styrelsen kunde inte på grund av pandemi avsluta förhandlingar angående stambytesfrågor med J.Tysk, men planerar att göra det under år 2021.

#### Fördelning av väsentliga kostnader:



## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemsantal

Medlemmar vid årets början – 95 st.

Tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 15 st.

Avgående medlemmar under räkenskapsåret – 14 st.

Medlemmar vid årets slut – 96 st.

### Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning.

25/4 2019 – 16/6 2020

| Namn                | Uppdrag     | Anmärkning |
|---------------------|-------------|------------|
| Christina Sandström | Ordförande  |            |
| Patrik Önnerdal     | Kassör      |            |
| Camilla Engström    | Sekreterare |            |
| Jonas Karlsson      |             |            |
| Olof Sandström      |             |            |
| Mark Goodliffe      | Suppleant   |            |
| Tobias Olofsson     | Suppleant   |            |

16/6 2020 – 31/12 2020

| <b>Namn</b>         | <b>Uppdrag</b> | <b>Anmärkning</b>            |
|---------------------|----------------|------------------------------|
| Klas Arvidsson      | Ordförande     | Utträde 2020-12-01           |
| Christina Sandström | Kassör         |                              |
| Camilla Engström    | Sekreterare    |                              |
| Jonas Karlsson      |                |                              |
| Susanne Moschewitz  |                | Utträde 2020-12-01           |
| Petter Forrse       | Ledamot        | Trätt ur styrelsen pga flytt |
| Mark Goodlife       | Suppleant      |                              |

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

#### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden varav ett årsmöte och ett konstituerande möte.

#### **Valberedning**

| <b>Namn</b>   | <b>Uppdrag</b>  |
|---------------|-----------------|
| Tina Jacobsén | Sammanställande |
| Karin Hall    | Ledamot         |

#### **Revisor**

| <b>Namn</b>   | <b>Uppdrag</b>           | <b>Byrå / Brf</b>     |
|---------------|--------------------------|-----------------------|
| Martin Rana   | Ordinarie Extern         | Parameter Revision AB |
| Barbro Hedman | Intern revisor           | Brf Snickaren 2       |
| Ewa Saric     | Suppleant Intern revisor | Brf Snickaren 2       |

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:**

#### **Fastighetsservice**

Fastighetsskötseln sköts av Åkerlunds Fastighetsservice. En fastighetsskötare ronderar fastigheten en gång per vecka och åtgärdar då eventuella fel som upptäcks samt mindre fel som felanmäls veckan innan.

#### **Information till föreningens medlemmar**

Under 2020 har det skickats 15 st infobrev till medlemmarna från styrelsen.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen i huset sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning. Valorem sköter all pantsättning inkl. föreningens pantregister och administrativ hantering av försäljningar i huset. Valorem hanterar även föreningens kö till parkeringsplatser och garage.

#### **Omsättning lån**

För att sprida riskerna ligger lånen med olika löptider mellan ett till fyra år så att alla lån inte måste förhandlas om samma år.

#### **Utförda underhållsarbeten**

Byte av all armatur på gården och vid garage samt installation av ledbelysning på samtliga ställen. Cykel- samt barnvagn/pulkaförråd har rensats och tillsvidare flyttats till plats för avveckling efter 6 månader.

Påbörjat hissrenovering av de två hissarna med helt ny mekanik samt inredning.

Nya tvättmaskiner.

Nytt system, Planima, för underhållsplan inköptes. Löper tills vidare till en kostnad av 10140SEK ex. moms/år.

En styrelseportal, Reduca, införskaffades och dokument flyttades dit från Dropbox för bättre ordning och reda. Kostnad 5 880 SEK ex moms/år.

#### Städdag

Ingen städdag har hållits under 2020 på grund av rådande pandemi. Diverse skräp som samlats i fastigheten under året har forslats bort av Åkerlunds fastighetsservice vid några tillfällen.

#### Ekonomi

Styrelsen beslutade 25 mars 2020 att börja ta ut en pantförskrivningsavgift(1% på prisbasbeloppet). Det sköts av den ekonomiska förvaltaren Valorem.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Hissrenovering med ny mekanik och inredning av hisskorg avslutades. Målning av hissdörrar och nya handtag och beslag på hissdörrar.

Kollektivt bredband för samtliga lägenheter har tecknats med Bahnhof och tjänsten startade i januari.

Balkonggrupp på fem personer blivit tillsatt.

### FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgift enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 322 kvm.

| Nyckeltal per bokslutsdagen, kr   | 2020      | 2019      | 2018      | 2017      | 2016      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 3 374 822 | 3 365 931 | 3 293 943 | 3 082 806 | 2 633 916 |
| Resultat efter finansiella poster | 323 038   | 568 000   | 237 231   | 709 096   | 447 169   |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 607       | 607       | 594       | 556       | 475       |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 4 791     | 4 791     | 5 221     | 5 221     | 5 240     |
| Soliditet, %                      | 27        | 26        | 23        | 22        | 21        |

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| Vid årets ingång               | Inbetalda insatser | Underhållsfond | Upplåtelseavgifter | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 730 583            | 1 324 759      | 4 680 950          | 1 993 178           | 568 000        |
| Avsättning till underhållsfond |                    | 417 000        |                    | -417 000            |                |
| Uttag från underhållsfond      |                    | -124 295       |                    | 124 295             |                |
| Föregående års resultat        |                    |                |                    | 568 000             | -568 000       |
| Årets resultat                 |                    |                |                    |                     | 323 038        |
| Vid årets utgång               | 730 583            | 1 617 464      | 4 680 950          | 2 268 473           | 323 038        |

## **RESULTATDISPOSITION**

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Förslag till behandling av ansamlat resultat          | kr               |
| Balanserat resultat                                   | 2 268 473        |
| Årets resultat                                        | 323 038          |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>2 591 511</b> |
| Styrelsen föreslår följande disposition:              |                  |
| Avsättning till fond för yttre underhåll              | 417 000          |
| Uttag från fond för yttre underhåll (årets underhåll) | -271 451         |
| Balanseras i ny räkning                               | 2 445 962        |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>2 591 511</b> |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 374 822                         | 3 365 931                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 406                               | 1 580                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 375 228</b>                  | <b>3 367 511</b>                  |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>                 |            |                                   |                                   |
| Fastighetsskötsel                                 | 3          | -228 340                          | -230 876                          |
| Reparationer och underhåll                        | 4          | -459 778                          | -204 581                          |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning              | 5          | -836 016                          | -862 874                          |
| Övriga driftskostnader                            | 6          | -165 850                          | -154 168                          |
| Fastighetsskatt                                   |            | -88 598                           | -85 374                           |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader         | 7          | -210 185                          | -159 428                          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -109 775                          | -144 243                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -700 507                          | -688 347                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>576 179</b>                    | <b>837 620</b>                    |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 9          | 181                               | 300                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -253 322                          | -269 920                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>323 038</b>                    | <b>568 000</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>323 038</b>                    | <b>568 000</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 11         | 33 664 356        | 33 483 789        |
| Inventarier, verktyg och installationer        |            | 93 402            | -                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>33 757 758</b> | <b>33 483 789</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>33 757 758</b> | <b>33 483 789</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 5 933             | 12 638            |
| Övriga fordringar                              |            | 953               | 21 312            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 74 971            | 71 157            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>81 857</b>     | <b>105 107</b>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | <b>2 616 485</b>  | <b>1 823 437</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 698 342</b>  | <b>1 928 544</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>36 456 100</b> | <b>35 412 333</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### *Eget kapital*

#### *Bundet eget kapital*

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Inbetalda insatser       | 730 583   | 730 583   |
| Fond för yttre underhåll | 1 617 464 | 1 324 759 |
| Upplåtelseavgifter       | 4 680 950 | 4 680 950 |

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>7 028 997</b> | <b>6 736 292</b> |
|----------------------------------|------------------|------------------|

#### *Fritt eget kapital*

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Vinst eller förlust föregående år | 2 268 473 | 1 993 178 |
| Årets resultat                    | 323 038   | 568 000   |

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>2 591 511</b> | <b>2 561 178</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>9 620 508</b> | <b>9 297 470</b> |
|---------------------------|------------------|------------------|

### *Långfristiga skulder*

|                                    |       |            |            |
|------------------------------------|-------|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12,13 | 25 500 000 | 25 450 000 |
|------------------------------------|-------|------------|------------|

|                                   |  |                   |                   |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |  | <b>25 500 000</b> | <b>25 450 000</b> |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|

### *Kortfristiga skulder*

|                                              |       |         |         |
|----------------------------------------------|-------|---------|---------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 12,13 | -       | 50 000  |
| Leverantörsskulder                           |       | 777 438 | 89 289  |
| Skatteskulder                                |       | 5 020   | 3 529   |
| Övriga kortfristiga skulder                  |       | -       | 67 243  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14    | 553 134 | 454 802 |

|                                   |  |                  |                |
|-----------------------------------|--|------------------|----------------|
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> |  | <b>1 335 592</b> | <b>664 863</b> |
|-----------------------------------|--|------------------|----------------|

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>36 456 100</b> | <b>35 412 333</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 323 038                           | 568 000                           |
| Avskrivningar                                                                       | 700 507                           | 688 347                           |
|                                                                                     | 1 023 545                         | 1 256 347                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 023 545</b>                  | <b>1 256 347</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 23 249                            | 12 415                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 720 730                           | -130 713                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 767 524</b>                  | <b>1 138 049</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -974 476                          | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-974 476</b>                   | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                   | -                                 | -2 287 500                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-</b>                          | <b>-2 287 500</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>793 048</b>                    | <b>-1 149 451</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 823 437</b>                  | <b>2 972 888</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 616 485</b>                  | <b>1 823 437</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningens byggnad har i enlighet med BFNAR 2012:1, kap 17 p4 delats upp i väsentliga komponenter. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stambyte 50 år
- Fasaden, fönster, yttertak 40-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 10-40 år
- Markanläggningar 50 år
- Inventarier 10 år

#### **Skatt**

Då föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition i enlighet med föreningens stadgar.

#### **Intäkter**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Brf Snickaren nr 2**  
**715200-1447**

12

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                                | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder                                           | 3 229 370                         | 3 229 370                         |
| Hyror garage och parkeringsplatser                             | 124 156                           | 125 895                           |
| Intäkter överlåtelse, pantsättningar och andrahandsuthyrningar | 21 281                            | 10 650                            |
| Öresutjämning                                                  | 15                                | 16                                |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>3 374 822</b>                  | <b>3 365 931</b>                  |

**Not 3 Fastighetsskötsel**

|                              | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel, fastighet | 70 734                            | 64 004                            |
| Fastighetsskötsel, gård      | 40 557                            | 39 375                            |
| Fastighetsskötsel, hiss      | 11 816                            | 4 762                             |
| Städning mm                  | 81 464                            | 80 740                            |
| Snöröjning                   | 11 975                            | 21 801                            |
| Övrig service                | 11 794                            | 20 194                            |
| <b>Summa</b>                 | <b>228 340</b>                    | <b>230 876</b>                    |

**Not 4 Reparationer och underhåll**

|                                       | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Reparationer av:</b>               |                                   |                                   |
| Bostäder                              | 37 609                            | 8 844                             |
| Gemensamma utrymmen                   | 53 549                            | 8 489                             |
| Hissar                                | 5 457                             | 45 399                            |
| Installationer                        | 40 412                            | 16 188                            |
| Markytor                              | 51 300                            | -                                 |
| Garage och parkering                  | -                                 | 1 366                             |
| <b>Underhåll av:</b>                  |                                   |                                   |
| Bostäder                              | 15 501                            | 6 875                             |
| Gemensamma utrymmen                   | 49 844                            | 76 744                            |
| Installationer                        | 54 662                            | 11 338                            |
| Huskropp                              | 12 280                            | 29 338                            |
| Markytor                              | 61 664                            | -                                 |
| Förberedelser inför balkongrenovering | 77 500                            | -                                 |
| <b>Summa</b>                          | <b>459 778</b>                    | <b>204 581</b>                    |

**Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning**

|              | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Elkostnader  | 101 573                           | 94 486                            |
| Fjärrvärme   | 571 718                           | 600 378                           |
| Vatten       | 75 812                            | 81 008                            |
| Sophämtning  | 86 913                            | 87 002                            |
| <b>Summa</b> | <b>836 016</b>                    | <b>862 874</b>                    |

**Not 6 Övriga driftskostnader**

|                      | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsförsäkring | 111 400                           | 100 673                           |
| Kabel-TV             | 51 534                            | 50 804                            |
| Mobilt bredband      | 2 916                             | 2 691                             |
| <b>Summa</b>         | <b>165 850</b>                    | <b>154 168</b>                    |

**Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|                                         | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning enligt avtal      | 69 436                            | 67 392                            |
| Revisionsarvode                         | 22 209                            | 15 520                            |
| Övriga förvaltningskostnaderna          | 43 085                            | 27 537                            |
| Bankkostnader                           | 5 844                             | 3 382                             |
| Juridik                                 | -                                 | 6 188                             |
| Överlåtelse - och pantsättningsavgifter | 22 180                            | 11 913                            |
| Föreningsavgifter                       | 6 210                             | 6 090                             |
| Övriga kostnader                        | 41 221                            | 21 406                            |
| <b>Summa</b>                            | <b>210 185</b>                    | <b>159 428</b>                    |

**Not 8 Personalkostnader**

|                   | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Styrelsearvoden   | 87 000                            | 110 000                           |
| Sociala kostnader | 22 775                            | 34 243                            |
| <b>Summa</b>      | <b>109 775</b>                    | <b>144 243</b>                    |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                      | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ränteintäkter skattekonto            | 2                                 | -                                 |
| Ränteintäkter och påminnelseavgifter | 179                               | 300                               |
| <b>Summa</b>                         | <b>181</b>                        | <b>300</b>                        |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                             | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader, skulder till kreditinstitut | 253 322                           | 269 920                           |
| <b>Summa</b>                                | <b>253 322</b>                    | <b>269 920</b>                    |

**Not 11 Byggnader och mark**

|                                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 38 865 717        | 38 865 717        |
| -Nyanskaffningar                       | 872 775           | -                 |
| Vid årets slut                         | 39 738 492        | 38 865 717        |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -5 381 928        | -4 693 581        |
| -Årets avskrivning                     | -692 208          | -688 347          |
| Vid årets slut                         | -6 074 136        | -5 381 928        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>33 664 356</b> | <b>33 483 789</b> |
| <b>Varav mark</b>                      | <b>4 480 558</b>  | <b>4 480 558</b>  |

**Taxeringsvärde**

|              |                    |                    |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Mark         | 82 000 000         | 82 000 000         |
| Byggnad      | 57 000 000         | 57 000 000         |
| <b>Summa</b> | <b>139 000 000</b> | <b>139 000 000</b> |

**Not 12 Långfristiga skulder**

| <i>Kreditgivare</i> | <i>Räntesats<br/>2020-12-31</i> | <i>Räntesats<br/>2019-12-31</i> | <i>Villkors-<br/>ändringsdag</i> | <i>Belopp<br/>2020-12-31</i> | <i>Belopp<br/>2019-12-31</i> |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Swedbank            | 1,060                           | 1,060                           | 2021-09-24                       | 8 500 000                    | 8 500 000                    |
| Swedbank            | 1,280                           | 1,280                           | 2022-09-23                       | 4 200 000                    | 4 200 000                    |
| Handelsbanken       | 0,760                           | 0,830                           | 2024-09-30                       | 8 500 000                    | 8 500 000                    |
| Handelsbanken       | 0,690                           | 0,892                           | 2021-03-01                       | 4 300 000                    | 4 300 000                    |
| <b>Summa</b>        |                                 |                                 |                                  | <b>25 500 000</b>            | <b>25 500 000</b>            |

Lånen som förfaller under 2021 anses som långfristiga då de kommer att förlängas.

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 354 000        | 28 354 000        |
| Eventalförpliktelser   | Inga              | inga              |
|                        | <b>28 354 000</b> | <b>28 354 000</b> |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                             | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter/hyror | 292 516        | 288 865        |
| Upplupna styrelsearvode     | 109 775        |                |
| Upplupna räntekostnader     | 27 895         | 41 038         |
| Upplupna kostnader          | 122 948        | 124 899        |
| <b>Summa</b>                | <b>553 134</b> | <b>454 802</b> |

Underskrifter

Solna, den 20 april 2021



Camilla Engström



Christina Sandström



Jonas Karlsson



Mark Goodliffe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4-2021



Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter Revision AB



Barbro Hedman

Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 2  
Org.nr. 715200-1447

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 2 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 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. 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 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 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 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.

### 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 Brf Snickaren 2 för år 2020 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 april 2021



Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



Barbro Hedman

Förtroendevald revisor