

Årsredovisning för
Brf Snickaren nr 2
715200-1447

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Välkommen till Årsredovisningen för Brf Snickaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2021.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

Om inte annan särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Kontaktinformation

Postadress: Ankdammgatan 40, 171 67 Solna
Mail: styrelsen@brfsnickaren2.se

Föreningen förvaltas av Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg Redovisning AB
Org.nr 556413-2586
Telefon: 08-20 35 03
Mail: info@valorem.se
www.valorem.se

Förvaltningsberättelse

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, förmedlat via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. 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 ekonomiska förvaltare, Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Planen uppdateras årligen, senast hösten 2021.

Utförda historiska underhåll	År
Byte av låssystem för allmänna ytor till ILOQ	2021
Asfaltering framför garage samt nya linjer och skyltar på parkering	2021
Byte av spillvattenledning från huskropp ut till kommunens ledning	2021
Färdigställt hissrenovering med ny mekanik samt inredning av hisskorg	2021
Tecknat kollektivt bredband via Bahnhof	2021
Nya tvättmaskiner	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

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

Fastighetsskötsel utförs av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

En fastighetsskötare ronderar fastigheten en gång per vecka och åtgärdar då eventuella fel som upptäcks samt mindre fel/underhåll som anmälts innan.

Föreningens ekonomi

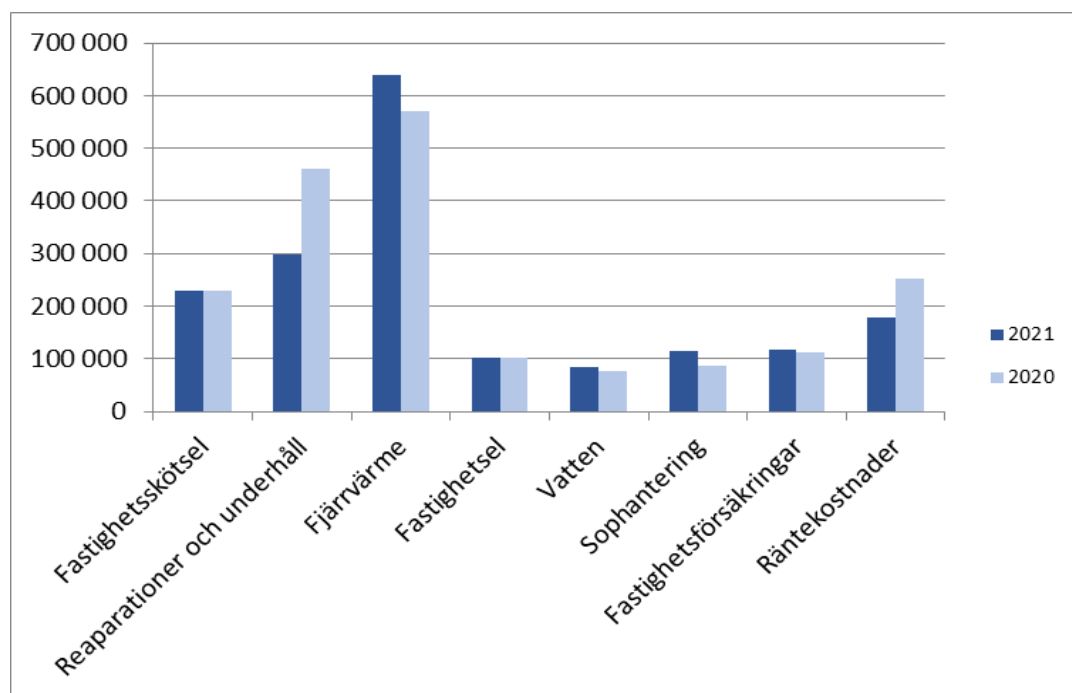
Föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Styrelsen ändrade komponentfördelningen 2015 för att bättre avspegla byggnadens nuvarande tekniska status.

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 medlem i Bostadsrätterna.

Fördelning av väsentliga kostnader:



MEDLEMSINFORMATION

Medlemsantal

Medlemmar vid årets början – 96 st.

Tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 7 st.

Avgående medlemmar under räkenskapsåret – 9 st.

Medlemmar vid årets slut – 94 st.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning.

1/1 2021 – 25/5 2021

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Anmärkning</i>
Christina Sandström	Ordförande/Kassör	
Camilla Engström	Sekreterare	
Jonas Karlsson	Ledamot	
Mark Goodliffe	Suppleant	

25/5 2021 – 31/12 2021

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Anmärkning</i>
Stefan Silver	Ordförande	
Anna Abrahamsson	Kassör	
Nathalie Hedin	Sekreterare	
Pär Enarsson	Ledamot	
Jonas Karlsson	Ledamot	
Märtha Schenström	Suppleant	
Mark Goodliffe	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden varav ett årsmöte och två konstituerande möten.

Valberedning

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>
Tina Jacobsén	Sammanställande
Karin Hall	Ledamot

Revisor

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Två av föreningens lån har omförhandlats:

4,3 miljoner Handelsbanken 2021-09-01 0,69% till Handelsbanken 2024-09-01 0,42%

8,5 miljoner Swedbank 2021-09-24 1,06% till Handelsbanken 2022-09-30 0,28%

Avgifterna har beslutat att höjas from 2022-01-01 med 5 %, detta på grund av inflation, ökade kostnader på el och fjärrvärme samt möjliggöra amortering på våra lån.

Abonnemanget för kabel-tv med Tele2 har nytecknats inför 2022 för en avgift på 35 kr/mån och hushåll som tidigare var 56,35 kr/mån och hushåll.

I våras gick ledningen för dagvatten sönder, vilket resulterade i att ledningen byttes ut och trädet framför ingången togs ner. Återställning av ytan planeras till efter att balkongrenoveringen är utförd.

I somras sattes en bil på husets parkering i brand, brandkår tillkallades som släkte branden men ingen gärningsman har kunnat identifieras.

I somras hade vi inbrott i styrelserummet vilket resulterade i att en del nycklar, bland annat huvudnycklar för alla allmänna utrymmen blev stulna. Det skedde även ett inbrott i ett förråd på vinden. Detta ledde till ett byte av husets låssystem för allmänna ytor.

Ingen städdag har hållits under 2021 på grund av rådande pandemi, däremot har Styrelsen under hösten gått igenom alla allmänna ytor, samlat ihop och forslat bort det bråte som lämnats.

Övergivna cyklar som har förvarats i källaren sedan hösten 2020 har skänkts till Easy Recycling cykelåtervinning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Ingen väsentlig händelse har skett efter räkenskapsåret fram till att detta dokument sammanställdes.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgift enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 322 kvm.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 368 122	3 374 822	3 365 931	3 293 943	3 082 806
Resultat efter finansiella poster	330 905	323 038	568 000	237 231	709 096
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	607	607	607	594	556
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 791	4 791	4 791	5 221	5 221
Soliditet, %	28	27	26	23	22

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

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets ingång					
	730 583	1 617 464	4 680 950	2 268 473	323 038
Belopp vid årets ingång		417 000		-417 000	
Avsättning till underhållsfond		-271 451		271 451	
Uttag från underhållsfond				323 038	-323 038
Föregående årsresultat					330 905
Årets resultat					
	730 583	1 763 013	4 680 950	2 445 962	330 905
Vid årets utgång					

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat	kr
	2 445 961
Balanserat resultat	330 905
Årets resultat	
Totalt	2 776 866
Styrelsen föreslår följande disposition:	
	417 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-65 318
Uttag från fond för yttre underhåll (årets underhåll)	2 425 184
Balanseras i ny räkning	
Totalt	2 776 866

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>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	2	3 368 122	3 374 822
Övriga rörelseintäkter		40 648	406
Summa rörelseintäkter		3 408 770	3 375 228
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-229 884	-228 340
Reparationer och underhåll	4	-298 828	-459 778
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-940 690	-836 016
Övriga driftskostnader	6	-220 145	-165 850
Fastighetsskatt		-90 458	-88 598
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-199 802	-210 185
Personalkostnader	8	-163 850	-109 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 888	-700 507
Rörelseresultat		509 225	576 179
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	358	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-178 678	-253 322
Resultat efter finansiella poster		330 905	323 038
Resultat före skatt		330 905	323 038
Årets resultat		330 905	323 038

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	34 546 746	33 664 356
Inventarier, verktyg och installationer		126 833	93 402
Summa materiella anläggningstillgångar		34 673 579	33 757 758
Summa anläggningstillgångar		34 673 579	33 757 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 933
Övriga fordringar		953	953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 994	74 971
Summa kortfristiga fordringar		93 947	81 857
<i>Kassa och bank</i>		1 346 507	2 616 485
Summa omsättningstillgångar		1 440 454	2 698 342
SUMMA TILLGÅNGAR		36 114 033	36 456 100

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<i>Not</i>	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		730 583	730 583
Fond för yttre underhåll		1 763 013	1 617 464
Upplåtelseavgifter		4 680 950	4 680 950
Summa bundet eget kapital		7 174 546	7 028 997
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 445 962	2 268 473
Årets resultat		330 905	323 038
Summa fritt eget kapital		2 776 867	2 591 511
Summa eget kapital		9 951 413	9 620 508
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	12 800 000	25 500 000
Summa långfristiga skulder		12 800 000	25 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,13	12 700 000	-
Leverantörsskulder		159 180	777 438
Skatteskulder		6 880	5 020
Övriga kortfristiga skulder		76 350	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	420 210	553 134
Summa kortfristiga skulder		13 362 620	1 335 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 114 033	36 456 100

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	330 905	323 038
Avskrivningar	755 888	700 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 086 793	1 023 545
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 090	23 249
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder	-672 972	720 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	401 731	1 767 524
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 671 709	-974 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 671 709	-974 476
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-1 269 978	793 048
Likvida medel vid årets början	2 616 485	1 823 437
Likvida medel vid årets slut	1 346 507	2 616 485

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

Skatt

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

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen. Avgiften är baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. Avgiften uppdaterats årligen.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 229 370	3 229 370
Hyror garage och parkeringsplatser	126 495	124 156
Intäkter överlåtelse, pantsättningar och andrahandsuthyrningar	12 312	21 281
Öresutjämning	-55	15
Summa	3 368 122	3 374 822

Not 3 Fastighetsskötsel

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel, fastighet	72 391	70 734
Fastighetsskötsel, gård	41 775	40 557
Fastighetsskötsel, hiss	9 827	11 816
Städning mm	80 809	81 464
Snöröjning	19 867	11 975
Övrig service	5 215	11 794
Summa	229 884	228 340

Not 4 Reparationer och underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Reparationer av:		
Bostäder	100 037	37 609
Gemensamma utrymmen	12 260	53 549
Hissar	9 663	5 457
Installationer	111 550	40 412
Markytor	-	51 300
Underhåll av:		
Bostäder	-	15 501
Gemensamma utrymmen	1 325	49 844
Installationer	7 063	54 662
Huskropp	-	12 280
Markytor	53 761	61 664
Garage och parkering	3 169	
Förberedelser inför balkongrenovering	-	77 500
Summa	298 828	459 778

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elkostnader	102 642	101 573
Fjärrvärme	638 936	571 718
Vatten	83 461	75 812
Sophämtning	115 651	86 913
Summa	940 690	836 016

Not 6 Övriga driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsförsäkring	116 775	111 400
Kabel-TV	51 740	51 534
Mobilt bredband	51 630	2 916
Summa	220 145	165 850

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	69 436	69 436
Revisionsarvode	24 289	22 209
Övriga förvaltningskostnader	39 135	43 085
Konsultarvoden	5 331	--
Bankkostnader	3 344	5 844
Överlåtelse, pantsättning -och andrahandsuthyrningsavgifter	18 222	22 180
Föreningsavgifter	6 330	6 210
Övriga kostnader	33 715	41 221
Summa	199 802	210 185

Not 8 Personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	125 000	87 000
Sociala kostnader	38 850	22 775
Summa	163 850	109 775

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter skattekonto	-	2
Ränteintäkter och påminnelseavgifter	358	179
Summa	358	181

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	178 678	253 322
Summa	178 678	253 322

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	39 738 492	38 865 717
-Nyanskaffningar	1 624 573	872 775
Vid årets slut	41 363 065	39 738 492
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 074 136	-5 381 928
-Årets avskrivning	-742 183	-692 208
Vid årets slut	-6 816 319	-6 074 136
Redovisat värde vid årets slut	34 546 746	33 664 356
Varav mark	4 480 558	4 480 558
Taxeringsvärde		
Mark	82 000 000	82 000 000
Byggnad	57 000 000	57 000 000
Summa	139 000 000	139 000 000

Not 12 Långfristiga skulder

<i>Kreditgivare</i>	<i>Räntesats 2021-12-31</i>	<i>Räntesats 2020-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Belopp 2021-12-31</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>
Handelsbanken	0,280	1,060	2022-09-30	8 500 000	8 500 000
Swedbank	1,280	1,280	2022-09-23	4 200 000	4 200 000
Handelsbanken	0,760	0,760	2024-09-30	8 500 000	8 500 000
Handelsbanken	0,420	0,690	2024-09-01	4 300 000	4 300 000
Summa				25 500 000	25 500 000
Kortfristigdel av skulder (villkorsändringsdag under 2022)				12 700 000	
Långfristigdel av skulder				12 800 000	
Summa				25 500 000	

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 354 000	28 354 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter / hyror	294 733	292 516
Upplupna styrelsearvode		109 775
Upplupna räntekostnader	9 408	27 895
Upplupna kostnader	116 069	122 948
Summa	420 210	553 134

Underskrifter

Solna, den

Stefan Silver

Anna Abrahamsson

Nathalie Hedin

Pär Enarsson

Jonas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Martin Rana
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Barbro Hedman
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2022 11:06

SENT BY OWNER:

Josef Bergerheim · 05.04.2022 16:27

DOCUMENT ID:

rJIPJzCYX9

ENVELOPE ID:

ByDyGCY75-rJIPJzCYX9

DOCUMENT NAME:

v2 Brf Snickaren nr 2 Årsredovisning 2021.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Abrahamsson anna_abr@hotmail.com	Signed Authenticated	06.04.2022 10:20 06.04.2022 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/05/1988) IP: 78.79.165.167
2. Pär Emil Enarsson par.enarsson@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 18:20 06.04.2022 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/03/1988) IP: 78.79.165.167
3. STEFAN SILVER stefansilver88@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2022 09:56 09.04.2022 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/10/1988) IP: 213.136.56.132
4. Jonas Magnus Erik Karlsson jonas2.karlsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2022 17:15 09.04.2022 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/01/1984) IP: 213.136.56.133
5. Nathalie Thanh Hedin nathalie.hedin@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2022 18:41 07.04.2022 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/09/1989) IP: 213.136.56.182
6. BARBRO INGEGERD HEDMAN barbro.hedman@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2022 09:49 10.04.2022 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/11/1953) IP: 213.136.56.189
7. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	11.04.2022 11:06 11.04.2022 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/09/1982) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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, 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Barbro Hedman

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2022 12:04

SENT BY OWNER:

Josef Bergerheim · 11.04.2022 11:14

DOCUMENT ID:

r1ZFK-u-Ec

ENVELOPE ID:

r1YK-dW49-r1ZFK-u-Ec

DOCUMENT NAME:

Snickaren 2 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	11.04.2022 11:17 11.04.2022 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/09/1982) IP: 185.45.120.6
BARBRO INGEGERD HEDMAN barbro.hedman@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2022 12:04 11.04.2022 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/11/1953) IP: 213.136.56.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Till styrelsen i Brf Snickaren 2

Org nr 715200-1447

Stockholm den 11 april 2022

Revisionskommentarer för räkenskapsåret 2021

Nedan följer de väsentliga iakttagelserna från vår revision.

Överlag bedömer vi att ni gjort ett bra jobb med förvaltningen under året och föreningens ekonomi bedöms som god med låga räntor och ett sunt sparande i förhållande till underhållsplanen.

Som vi kommenterat över mail så har det förekommit vissa brister i hanteringen av kostnader för planerade underhåll och reparationer. Vi vill därför förtydliga kring vad K3 anger om materiella tillgångar:

1. Utbyte av ska komponenter räknas in i byggnadens redovisade värde.
2. Om tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet enligt punkterna ska det redovisade värdet för de delar som byts ut tas bort från balansräkningen.
 - a. Är det praktiskt ogenomförbart att fastställa det redovisade värdet på den del som byts ut får det redovisade värdet uppskattas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet för den del som ersätter den utbytta delen.
3. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Våra noteringar har varit följande:

- Under 2020-2021 har ni utfört en större hissrenovering där vi förmodar att ni bytt ut befintliga hissar, hissarna fanns inte tidigare som egen komponent, därav bör den tidigare hissens redovisade värde uppskattas enligt punkt 2.a ovan.
 - Vi kan inte se att någon sådan uppskattning gjorts, vi ber er därför efter bästa förmåga beräkna hur stor del av konto "1102 Övrigt" som uppgår till 3 432 100 kr kan tänkas motsvara den ursprungliga hissens värde.
- Ni har även aktiverat ca 54 tkr som avser anbudsförfarande inför balkongbyte.
 - Detta har aktiverats på fasaden. Vi kan dock anse att det är mer rimligt att detta särredovisas som Pågående om- och tillbyggnationer till dess att balkongbytet är genomfört, därefter bör det ligga som egen komponent avseende balkonger med separat avskrivningstid från fasaden.
- Underhåll av markytor har aktiverats som markanläggning sedan har ni även kostnadsfört vissa kostnader för underhåll av markytor. Detta avser byte av spillvattenstammen som går från fastigheten ut till kommunens vatten, utfört av HMB samt asfaltering utfört av GW Asfalt.
 - Kostnaden för asfaltering uppfattas mer som ett löpande underhåll som bör kostnadsföras enligt punkt 3 ovan.
 - Byte av spillvattenstammen ligger i anläggningsregistret som "Underhåll markytor". Det bör vara mer specificerat i anläggningsregistret så att det tydligt framgår vad som aktiverats.

Vi vill därför be om tydligare hantering när det kommer till kostnader för löpande underhåll så att kostnaderna hamnar rätt och så att anläggningsregistret innehåller en tydlig komponentindelning som förenklar hantering under kommande år. Det kan annars bli svårt för en framtida styrelse att tyda vad som aktiverats.

Om Ni har några frågor angående detta revisions-PM får Ni gärna höra av Er till oss.

Med vänliga hälsningar
Parameter Revision AB

Martin Rana
Auktoriserad revisor

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor