



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Snasahögarna 8



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 8

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Fabio Chiarato	Ordförande
Linda Ingegerd Hallin	Ledamot
Johan Olof Hamberg	Ledamot
Alexandra Palmqvist Aslaksen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen i Sundsvall
-----------------	------------------	-------------------------------

##### Valberedning

Rasmus Törnblom

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-15. Extra stämma med anledning av fyllnadsval på grund av ordinarie ledamots avflyttning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SNASAHÖGARNA 8	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

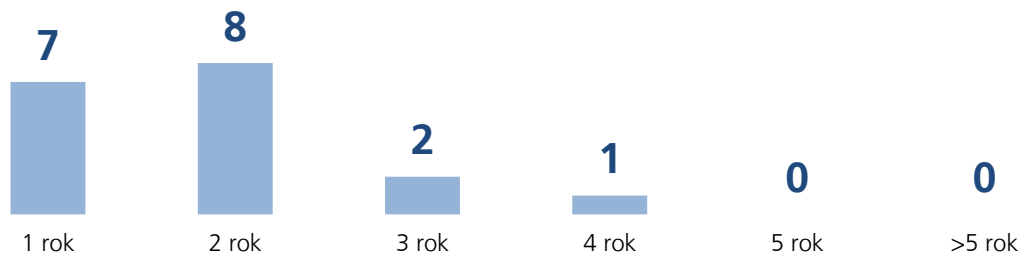
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 956 m<sup>2</sup>, varav 891 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 65 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Möteslokal  
Tvättstuga

3 Garageplatser, varmgarage  
4 Parkeringsplatser  
Cykelrum

### Kommentar

Används till styrelsemöten  
2 tvättmaskiner, torktumlare,  
torkskåp och separat torkrum  
Uthyrda, kölista  
Uthyrda, kölista

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdaterat cykelrum	2020	Installerat hänganordning för cyklar
Målning av garage och källardörrar	2019	
Renovering av tvättstuga	2018	
Renovering av föreningslokal	2018	
Renovering av mark vid entré	2018	
Bergvärme	2017	Installation av bergvärme som energibesparande åtgärd
Takomläggning	2016	Nytt tak
Energiglas	2016	Montering av energiglas i samtliga lägenheter som energibesparande åtgärd
Byte av torkskåp	2016	
Installation av vattensparventiler	2015	Installation i samtliga lägenheter som energibesparande åtgärd
Injustering av värmesystem	2015	
Renovering av portar	2015	
Stamventiler	2014	Byte av samtliga stamventiler
Radiatorventiler och termostater	2014	Byte av radiatorventiler och termostater i lägenhet 1, 3, 5, 14, 16 och 18 samt källare
Stamspolning	2014	Samtliga stammar
OVK	2014	Godkänd
Byte av torktumlare	2013	
Målning av fönster och balkongdörrar	2010	
Putsning av fasad	2009	
Stambyte	2007	
Elstigare	2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	
Fönsterrenovering	2021	Genomgång och ommålning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

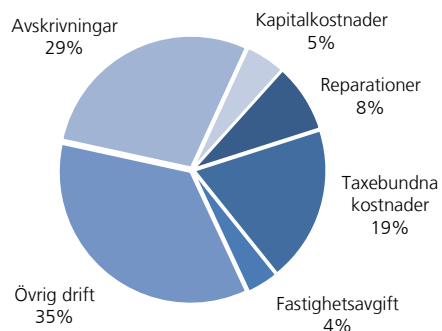
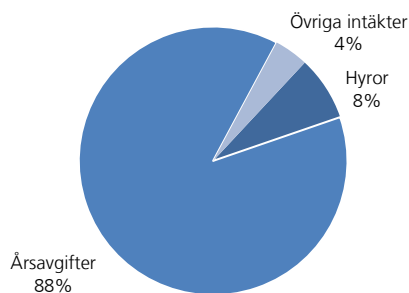
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten och avfall	Stockholm Vatten
El	Fortum Markets
Kabel-TV/Bredband	ComHem
Städning	Stockholms Allstäd AB
Fastighetskötsel och jourtjänst	Jensen Drift & Underhåll AB
Bergvärmeanläggning	Energipartner AB
Alvikslås AB	Nyckelhantering
Trädgård och markskötsel	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>897 617</b>	<b>534 122</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	601 617	629 648
Finansiella intäkter	11	7
Minskning kortfristiga fordringar	2	220
Medlemsinsatser	0	2 500 000
	<b>601 631</b>	<b>3 129 875</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	515 826	665 420
Finansiella kostnader	37 145	54 205
Minskning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	37 570	46 755
	<b>590 541</b>	<b>2 766 380</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>908 707</b>	<b>897 617</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>11 090</b>	<b>363 495</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter, Covid-19, har underhåll enligt underhållsplan fördröjts. Av samma anledning har inte informationskvällar för medlemmar genomförts.

Vi har kunnat genomföra en uppdatering av fastighetens gemensamma cykelrum för att optimera förvaring.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	618	608	625	643
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	585	551	541
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 846	3 846	6 177	5 828
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	158	184	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	21	26	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	57	37	28
Soliditet (%)	84	84	74	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-171	-310	-273	-136
Nettoomsättning (tkr)	582	630	643	655

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 891 m<sup>2</sup> bostäder och 65 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 892 875	0	0	18 892 875
Upplåtelseavgifter	1 782 175	0	0	1 782 175
Fond för yttre underhåll	119 982	59 991	0	59 991
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 795 032</b>	<b>59 991</b>	<b>0</b>	<b>20 735 041</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 924 860	-59 991	-309 942	-2 554 927
Årets resultat	-171 315	-171 315	309 942	-309 942
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 096 175</b>	<b>-231 306</b>	<b>0</b>	<b>-2 864 869</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 698 857</b>	<b>-171 315</b>	<b>0</b>	<b>17 870 172</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-171 315
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 864 869
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 991
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 096 175</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 096 175</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	581 711	629 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 906	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>601 617</b>	<b>629 648</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-416 853	-498 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 533	-125 714
Personalkostnader	Not 6	-41 440	-40 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-219 972	-219 972
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-735 798</b>	<b>-885 392</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-134 181</b>	<b>-255 744</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 145	-54 205
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 134</b>	<b>-54 198</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-171 315</b>	<b>-309 942</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-171 315</b>	<b>-309 942</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	20 231 267	20 446 034
Inventarier	Not 9	2 603	7 808
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 233 869</b>	<b>20 453 841</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 233 869</b>	<b>20 453 841</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	909 237	898 149
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>909 237</b>	<b>898 150</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>909 237</b>	<b>898 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 143 106</b>	<b>21 351 991</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 675 050	20 675 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	119 982	59 991
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 795 032</b>	<b>20 735 041</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 924 860	-2 554 927
Årets resultat		-171 315	-309 942
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 096 175</b>	<b>-2 864 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 698 857</b>	<b>17 870 172</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 300 000	3 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 300 000</b>	<b>3 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		4 160	46 581
Skatteskulder		2 511	1 575
Övriga skulder		83 344	83 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	54 234	50 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>144 249</b>	<b>181 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 143 106</b>	<b>21 351 991</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	10-269 år	10-269 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Fönster, Energiglas	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	530 162	521 238
Hyror bostäder	0	57 332
Hyror parkering	18 000	18 000
Hyror garage	28 800	28 800
Avgift andrahandsuthyrning	4 728	4 263
Öresutjämning	21	15
	<b>581 711</b>	<b>629 648</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	19 906	0
	<b>19 906</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 486	12 100
	Fastighetsskötsel beställning	4 613	8 672
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 500	17 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 194	11 250
	Städning entreprenad	21 828	21 332
	Myndighetstillsyn	2 400	2 360
	Gemensamma utrymmen	0	238
	Sophantering	963	925
	Serviceavtal	2 315	0
	Förbrukningsmateriel	777	5 965
		<b>79 076</b>	<b>80 342</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	53 310
	Gemensamma utrymmen	7 813	0
	Tvättstuga	1 705	31 892
	Entré/trapphus	0	1 540
	Lås	0	541
	Installationer	0	2 000
	VVS	19 612	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 424	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 380	0
	Vattenskada	30 844	23 749
		<b>64 778</b>	<b>113 032</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	106 865	151 392
	Vatten	27 279	20 485
	Sophämtning/renhållning	13 665	10 101
		<b>147 809</b>	<b>181 978</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 153	18 673
	Tomträttsavgäld	71 200	71 200
	Kabel-TV	5 002	4 986
	Bredband	143	0
		<b>95 498</b>	<b>94 859</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 692</b>	<b>28 756</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>416 853</b>	<b>498 967</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	1 716	1 716
	Hysesförluster	0	10 424
	Revisionsarvode extern revisor	4 800	4 800
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	47 080	46 360
	Administration	3 499	2 736
	Korttidsinventarier	0	10 384
	Konsultarvode	0	48 888
		<b>57 533</b>	<b>125 714</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	31 533	31 000
	Sociala kostnader	9 907	9 739
		<b>41 440</b>	<b>40 739</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	84 503	84 503
	Förbättringar	130 264	130 264
	Inventarier	5 205	5 205
		<b>219 972</b>	<b>219 972</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 112 313	22 112 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 112 313</b>	<b>22 112 313</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 666 279	-1 451 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-214 767	-214 767
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 881 046</b>	<b>-1 666 279</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 231 267</b>	<b>20 446 034</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 934 282	6 934 282
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 550 000	9 550 000
	Taxeringsvärde mark	10 447 000	10 447 000
		<b>19 997 000</b>	<b>19 997 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	19 600 000	19 600 000
	Lokaler	397 000	397 000
		<b>19 997 000</b>	<b>19 997 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		123 387	123 387
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>123 387</b>	<b>123 387</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-115 579	-110 374
	Årets avskrivningar enligt plan		-5 205	-5 205
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-120 784</b>	<b>-115 579</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>2 603</b>	<b>7 808</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto		530	532
	Klientmedel hos SBC		908 707	897 617
			<b>909 237</b>	<b>898 149</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		59 991	91 974
	Reservering enligt stadgar		59 991	59 991
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-91 974
	<b>Vid årets slut</b>		<b>119 982</b>	<b>59 991</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Nordea	0,854 %	1 400 000	1 400 000	2021-12-28
	Nordea	1,090 %	1 200 000	1 200 000	2021-06-07
	Nordea	0,879 %	700 000	700 000	2021-02-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 300 000</b>	<b>3 300 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>3 300 000</b>	<b>3 300 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 300 000 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	2 112	2 474
	Avgifter och hyror	52 122	47 845
	Städning entreprenad	0	0
		<b>54 234</b>	<b>50 319</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Om förutsättningar finns kommer en renovering av fastighetens fönster att påbörjas.

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



---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 26/5 2021



Fabio Chiarato  
Ordförande



Linda Ingegerd Hallin  
Ledamot



Johan Olof Hamberg  
Ledamot



Alexandra Palmqvist Aslaksen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2021



Lars Ljungström  
Extern revisor

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Snasahögarna 8,  
org.nr 769608-1293

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 8 för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Snasahögarna 8:s  
finansiella ställning per 2020-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust  
och den balanserade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2021-06-01



Lars Ljungström

---

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	530 000	530 162	530 160
Hyror parkering	18 000	18 000	18 000
Hyror garage	28 000	28 800	28 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 728	0
Öresutjämning	0	21	0
Försäkringsersättning	0	19 906	0
	<b>576 000</b>	<b>601 617</b>	<b>576 160</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-13 000	-13 486	-13 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-4 613	-13 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-15 000	-17 500	0
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-15 194	-16 000
Städning entreprenad	-22 000	-21 828	-23 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 400	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-1 000	-963	0
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	0	-2 315	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-777	-1 000
	<b>-79 000</b>	<b>-79 076</b>	<b>-72 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-38 000	0	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 813	0
Tvättstuga	0	-1 705	0
VVS	0	-19 612	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 424	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 380	0
Vattenskada	0	-30 844	0
	<b>-38 000</b>	<b>-64 778</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-120 000	-106 865	-160 800
Vatten	-21 000	-27 279	-25 000
Sophämtning/renhållning	-11 000	-13 665	-14 000
	<b>-152 000</b>	<b>-147 809</b>	<b>-199 800</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-20 000	-19 153	-20 000
Tomträttsavgäld	-72 000	-71 200	-72 000
Kabel-TV	-6 000	-5 002	-6 000
Bredband	0	-143	0
	<b>-98 000</b>	<b>-95 498</b>	<b>-98 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 000	-29 692	-28 772
	<b>-29 000</b>	<b>-29 692</b>	<b>-28 772</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 716	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 800	-5 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-47 080	-48 000
Administration	-5 000	-3 499	-6 000
	<b>-62 000</b>	<b>-57 533</b>	<b>-62 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-24 000	-31 533	-31 200
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-9 907	-10 080
	<b>-32 000</b>	<b>-41 440</b>	<b>-41 280</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-85 000	-84 503	-85 000
Förbättringar	-131 000	-130 264	-131 000
Inventarier	-6 000	-5 205	-6 000
	<b>-222 000</b>	<b>-219 972</b>	<b>-222 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-712 000</b>	<b>-735 798</b>	<b>-743 852</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-136 000</b>	<b>-134 181</b>	<b>-167 692</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-26 000	-37 286	-25 200
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Räntebidrag	0	143	0
	<b>-26 000</b>	<b>-37 134</b>	<b>-25 200</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-162 000</b>	<b>-171 315</b>	<b>-192 892</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)