



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snickaren i Rättvik



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snickaren i Rättvik

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Rättvik.

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

Styrelsen

Lie Tranelid	Ordförande	
Erik Ehrling	Ledamot	
Rita Lundgren	Ledamot	
Gustaf Sörlin	Ledamot	
Linda Gifting	Ledamot	
Emil Jax	Suppleant	
Therese Ollas	Suppleant	Sålt lägenhet
Alina Vrabie	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

. Rita Lundgren, Emil Jax och Alina Vrabie.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Söderberg

Ordinarie Extern

Mora Revisionsbyrå AB

Valberedning

Ida Grälls

Tim Hagman

Anders Månström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-31. Extra stämma med anledning av ombyggnad småstugor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 12	1985	Rättvik

Fullvärdesförsäkring finns via Dalarnas Försäkringsbolag.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 10 flerbostadshus.

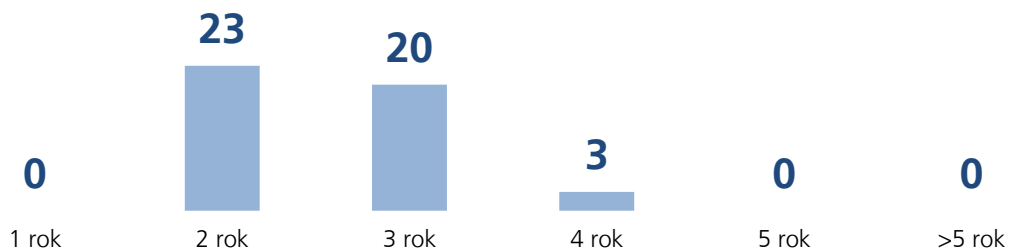
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 132 m², varav 3 132 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av vissa fasader	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

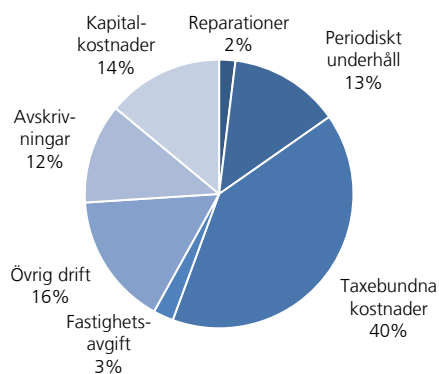
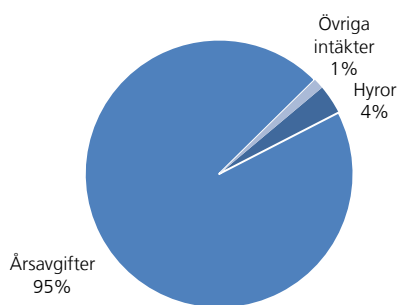
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	492 451
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 562 447
Minskning kortfristiga fordringar	9 539
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	71 667
	2 643 653
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 427 324
Finansiella kostnader	270 246
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	148 794
	1 846 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 289 740
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	797 289

*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

- Föreningen har slutfört taktvätt som förra styrelsen beslutade om.
- Slutbesiktning och åtgärder av brister i ombyggnaden av småstugorna har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	-	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 603	-	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	22	-	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	147	-	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	-	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	-	-	-
Soliditet (%)	19	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	634	-550	120	274
Nettoomsättning (tkr)	2 530	2 554	2 417	2 416
Balansomslutning	-	17 677	18 313	18 509
Avgiftsbortfall	-	-7	-7	-6

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 132 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 199 880	0	0	1 199 880
Dispositionsfond	72 330	0	0	72 330
Fond för yttre underhåll	533 505	50 000	0	483 505
S:a bundet eget kapital	1 805 715	50 000	0	1 755 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	974 180	-50 000	-549 570	1 573 750
Årets resultat	633 659	633 659	549 570	-549 570
S:a fritt eget kapital	1 680 169	583 659	0	1 096 510
S:a eget kapital	3 413 554	633 659	0	2 779 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	633 659
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 024 180
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-50 000</u>
summa balanserat resultat	1 607 839

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-256 035
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>256 035</u>
att i ny räkning överförs	1 607 839

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 530 227	2 554 341
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 221	-25
Summa rörelseintäkter		2 562 447	2 554 316
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 241 722	-2 569 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 357	0
Personalkostnader	Not 6	-98 245	-8 099
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 218	-241 960
Summa rörelsekostnader		-1 658 542	-2 819 193
RÖRELSERESULTAT		903 905	-264 877
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 246	-284 693
Summa finansiella poster		-270 246	-284 693
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		633 659	-549 570
ÅRETS RESULTAT		633 659	-549 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	16 740 228	16 933 410
Inventarier verktyg och installationer		0	38 036
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 740 228	16 971 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 740 228	16 971 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	703 818	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 413	63 257
Summa kortfristiga fordringar		753 231	63 257
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	150 000	150 000
		150 000	150 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		590 227	492 451
Summa kassa och bank		590 227	492 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 493 458	705 708
SUMMA TILLGÅNGAR		18 233 686	17 677 154

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 199 880	1 199 880
Dispositionsfond		72 330	72 330
Fond för yttre underhåll	Not 13	533 505	483 505
Summa bundet eget kapital		1 805 715	1 755 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		974 180	1 573 750
Årets resultat		633 659	-549 570
Summa fritt eget kapital		1 607 839	1 024 180
SUMMA EGET KAPITAL		3 413 554	2 779 895
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 119 600	14 565 458
Summa långfristiga skulder		9 119 600	14 565 458
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 297 064	0
Leverantörsskulder		129 896	2 473
Skatteskulder		1 092	1 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	272 480	328 212
Summa kortfristiga skulder		5 700 532	331 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 233 686	17 677 154

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Byte av förvaltare har skett sen föregående år vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 439 149	2 461 511
Hyror garage/parkering	69 500	100 230
Outhyrt garage & parkering	0	-7 400
Hyror parkering	5 100	0
Hyror garage	16 500	0
Öresutjämning	-23	0
	2 530 227	2 554 341

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 200	0
Övriga intäkter	22 021	-25
	32 221	-25

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	236 055
	Snöröjning/sandning	28 050	149 526
	Förbrukningsmateriel	3 501	11 099
	Fordon	0	5 465
		31 551	402 145
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	37 471
	Underhåll Yttre	0	3 800
	Lokaler	10 000	0
	VVS	2 419	0
	Ventilation	20 587	0
	Huskropp utvändigt	4 813	0
		37 819	41 271
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	256 035	419 119
	Underhåll övrigt	0	385 489
	VVS	0	99 692
	Ventilation	0	157 679
		256 035	1 061 979
	Taxebundna kostnader		
	El	69 762	79 761
	Värme	461 643	461 005
	Vatten	182 705	151 627
	Sophämtning/renhållning	63 459	86 641
		777 569	779 034
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 997	83 170
	Bredband	17 328	17 069
		90 325	100 239
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 423	48 447
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 241 722	2 433 115
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	2 856	4 800
	Föreningskostnader	1 875	700
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	64 315	65 581
	Administration	-4 027	1 567
	Bankkostnader	0	2 648
	Konsultarvode	11 628	12 500
	Övriga externa tjänster	0	2 473
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	0
		87 357	90 269

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	45 750
	Löner	33 250	0
	Sociala kostnader	17 695	8 099
		98 245	53 849
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	193 182	191 245
	Förbättringar	38 036	50 715
		231 218	241 960
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 225 030	21 031 030
	Nyanskaffningar	0	194 000
	Utgående anskaffningsvärde	21 225 030	21 225 030
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 253 584	-4 011 624
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 218	-241 960
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 484 802	-4 253 584
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 740 228	16 971 446
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 399 685	1 399 685
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark	2 349 000	2 349 000
		16 149 000	16 149 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 149 000	16 149 000
		16 149 000	16 149 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 504	17 504
	Utgående anskaffningsvärde	17 504	17 504
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 504	-17 504
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 504	-17 504
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		4 305	0	
	Klientmedel hos SBC		699 513	0	
			703 818	0	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring		45 081	42 530	
	Bredband		4 332	0	
	Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter		0	20 727	
			49 413	63 257	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Lux räntefond	0	150 000	409 999	150 000
			150 000	409 999	150 000
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		483 505	433 505	
	Reservering enligt stadgar		50 000	50 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		533 505	483 505	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,390 %	2 197 250	2 220 750	2023-06-01
	Handelsbanken	2,690 %	2 231 566	2 254 934	2021-06-01
	Handelsbanken	1,770 %	2 694 022	2 721 722	2021-03-30
	Handelsbanken	1,670 %	7 017 826	7 089 802	2023-06-30
	Handelsbanken	1,540 %	276 000	278 250	2021-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		14 416 664	14 565 458	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 297 064	0	
			9 119 600	14 565 458	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 683 944 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 324 000	-

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	8 053	0
	Löner	17 000	0
	Arvoden	47 700	0
	Sociala avgifter	3 856	0
	Ränta	342	0
	Avgifter och hyror	195 529	200 823
	Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	0	127 389
		272 480	328 212

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare till SBC.
- På extra stämma 2021-04-25 valdes Ola Söderberg, Mora Revisionsbyrå AB, till ny revisor och till ny valberedning valdes Tim Hagman, Anders Månström och Ida Grälls.

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

RÄTTVIK den 2 16 2021



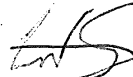
Lie Tranelid
Ordförande



Erik Ehrling
Ledamot



Rita Lundgren
Ledamot



Gustaf Sorlin
Ledamot



Linda Gifting
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 16 2021



Ola Söderberg

Revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren i Rättvik
Org.nr 716456-4788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren i Rättvik för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snickaren i Rättvik för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

A

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

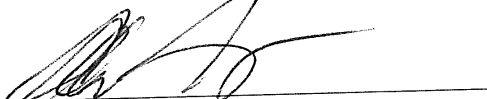
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mora den 4 juni 2021



Ola Söderberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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