



Årsredovisning 2022

BRF  Snickarbacken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken med säte i Sollentuna org.nr. 714800-1196 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens byggnader uppfördes 1988-1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Bilplats Sidensvansvägen	1990-01-01	1989
Sollentuna Garage Sidensvansvägen	1990-01-01	1989

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Antal	Benämning	Total yta m ²
288	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24079
145	Lokaler (inkl förråd)	5790
252	Garage (inkl mc-platser)	0
53	Bilplatser	0
36	Gästparkering (inkl 1 st handikapp)	0
Totalt 774 objekt		29869

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 73 st 2 rok, 92 st 3 rok, 71 st 4 rok, 19 st 5 rok



Gemensamhetsutrymmen

Bastu	Tillträde genom kontrakt
Gemensamhetslokal	Kan hyras av medlemmarna
Snickarbod	Tillträde genom kontrakt
Styrketräningslokal	Tillträde genom kontrakt
Syrum	Tillträde genom kontrakt
Pingis	Tillträde genom kontrakt

Verksamhet i lokalerna Löptid

Förskoleverksamhet	Tills vidare
Traktorgarage	Tills vidare

Förvaltning och andra avtal

Leverantör:	Tjänst:
APCOA Parking Sverige AB	Parkeringservice
Axlås Solidlås	Passersystem
Bahnhof AB	Gruppanslutning bredband
Bolander & Co	Försäkringsmäklare
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Enstar AB	Kyl & Värmeanläggningar, ventilation
EON Sverige	Elförbrukning
Grant Thornton Sweden AB	Revision
HSB Stockholm ekonomisk förening	Administrativ förvaltning, fastighetsdrift
Hörmann Svenska AB	Garageportar
Intendit AB	IT-tjänster
Lövhagen mark och trädgård	Markskötsel
PreZero	Insamling av restavfall
SEOM Sollentuna Energi & Miljö	Elnät, fjärrvärme, vatten, hushållsavfall och matavfall
Smart förvaltning Sverige AB	Trappstädning, entrémattor
Tele2 Sverige AB	Gruppanslutning kabel-TV
Serviceavtal tvättstugor	Sköts via HSB
Hissen EMV AB	Serviceavtal hissar

Avtal som ger intäkter

Net4mobility AB	Hyreskontrakt för basstationer mobiltelefoni
On Tower Sweden AB	Hyreskontrakt för basstationer mobiltelefoni
Telia Sonera Mobile Networks AB	Hyreskontrakt för basstationer mobiltelefoni
Vodafone Sverige AB	Hyreskontrakt för basstationer mobiltelefoni
Snickarbackens förskola AB	Hyreskontrakt för lokal

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Lenke	Ordförande
Ralph Wetterberg	Ledamot
Pär Hugosson	Ledamot
Per Wicksén	Ledamot
Kari Ahonen	Ledamot
Magnus Holm	Ledamot
Ida Blix	Ledamot
Auli Strandh	Suppleant
Christina Bodelsdotter	Suppleant
Ingemar Björklund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för: Ledamöter: Ralph Wetterberg, Ida Blix, Marie Lenke och Kari Ahonen. Suppleanter: Ingemar Björklund, Christina Bodelsdotter och Auli Strandh.

Styrelsen har under året hållit 20 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ralph Wetterberg, Pär Hugosson, Per Wicksén, Kari Ahonen, Marie Lenke, Magnus Holm, Ida Blix.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Bodil Nordin, Grant Thornton Sweden AB. Förtroendevald har varit Erik Dalsryd, ordinarie.

Valberedning har varit: Anita Linell (sammanställande), Alessandra Nanni och Margareta Skog valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 63 st varav 59 röstberättigade samt 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen uppdaterar löpande en underhållsplan som sträcker sig 5 år fram i tiden, den baseras på en grundläggande 50-årsplan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras närmast:

Årtal	Ändamål
2022	Byte av hissar port 32, 77
2022	Underhåll av hissar. Fortsätter under 2023
2022	Våtsopning alla garage vår
2022	OVK har slutförts
2022	Omplantering, beskärning mm på gården. Fortsätter under 2023
2022	Installation av övervakningskameror varmgarage
2022	Installation av ny ventilation på förskolan (brf betalar ej)
2022	10 nya elbilsplatser kallgarage + 2 utomhus
2022	Nya lekplatser samt odlingsplats
2022	Takreovering efter genomgången kontroll. Färdigställs 2023
2022	Påbörjat uppdatering av värmesystem. Färdigställs 2023
2022	Slamsugning dagvattenbrunnar samt oljeavskiljare
2022	Ett flertal av våra fd soprum har gjorts om till varmförråd

Styrelsens kommentar

Föreningen redovisar ett positivt resultat på 1 857 tkr dvs ca 215 tkr under ett budgeterat resultat på 2 072 tkr.

Föreningens fond för yttre underhåll, som på sikt är en viktig del av föreningens såväl fysiska som ekonomiska verksamhet, uppgår vid årets slut till hela 18 914 tkr. Med hänsyn till att husen blir äldre kommer denna fond i ökad utsträckning att i framtiden användas för underhåll av föreningens gemensamma anläggningar, dvs. bostadshuset med sina tvättstugor, hissar, trapphus, garage och tak samt för underhåll av den yttre miljön. Låneskulden ligger kvar på 184 mkr. Styrelsens beslut om att amortera också under 2022 föll tyvärr mellan stolarna och styrelsen har därför tillsammans med banken satt upp ett automatiskt system för 2023 med kvartalsvisa amorteringar.

År 2022 har pandemin avklingat, men i stället har vi drabbats av Rysslands invasion av Ukraina och de störningar det medför i världen. Detta har påverkat såväl räntor som el och värme, och vi ser ingen förändring under det kommande året.

Årsstämman hölls detta år i 28 april på sedvanligt sätt med 63 personer närvarande. Skriftlig information har hållits tillgänglig fysiskt och digitalt för dem som avstått att delta.

Under året beslöt styrelsen att demokratisera och förbättra informationsmötet – det har ombildats till ett förstärkt extra Snickarblad som delats ut till samtliga lägenheter i början av december. All information samt inkomna frågor med svar har också delgetts via HSB-portalen samt ett fåtal fysiska ex.

Under året har den planerade omfattande renoveringen och uppdateringen av lekplatserna så att de når upp till lagens mål genomförts. Styrelsen är nöjda med såväl arbetet som att budgeten kunde hållas.

Omfattande projekteringsarbete inför kommande uppdatering av renovering av fasader i området har pågått löpande. Tyvärr har vi stött på hinder då inga företag önskat lämna in offerter, men i skrivande stund (januari -23) har vi lyckats börja på nytt och ser fram emot att kunna inleda arbetet under 2023.

I samband med budgetarbetet i november inför 2023 beslöt styrelsen att höja avgifterna per 1/1 2023 med 2,5%.

Budget inför nästa räkenskapsår

Budgeten som lades 22-10-22 visar på ett resultat utfall på 45 331 kr.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2029	Byte av hissar
2023-2028	Fortsätta fasadarbeten
2023	Slutföra uppdatering av värmesystem
2023-2028	Våtsopning alla garage årligen
2023-2028	Löpande underhåll mark/trädgård
2023	Byte av termostatventiler
2023-2028	Byte av tvättstugeutrustning sker vid behov
2024-2029	Byte träpanel
2027	Målning av träpanel, fönsterbleck mm.
2026	Byte av styr- och reglageenheter för värmesystemet
2027	Takpannor, byte/justering

Övrig information

Fritidskommittén

Tack vare de frivilligt engagerade ledamöterna i fritidskommittén finns flera trivsamma verksamheter i området. Det erbjuds senorgympa och yoga. Det har anordnats soppluncher och resor. Det har anordnats utomhusaktiviteter med städdagar, växter och bevattning av plantor.

Övriga aktiviteter som finns är: motionsrum, bastu, pingis, boule, syrum och snickarbod.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 395 och under året har det tillkommit 22 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 398.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	257	274	282	232	238
Skuldsättning, kr/kvm	6 160	6 160	7 725	7 725	7 807
Räntekänslighet, %	11	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	117	118	102	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	364	337	321	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	717	717	717	683	683
Totala intäkter, kr/kvm	669	667	671	0	0
Nettoomsättning, tkr	19 975	19 942	20 045	18 925	18 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 857	2 389	1 073	970	1 021
Soliditet, %	35	35	34	34	34

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 963 337	0	0	48 963 337
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 351 904	0	0	1 351 904
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 478 721	0	1 434 997	18 913 718
S:a bundet eget kapital, kr	67 793 962	0	1 434 997	69 228 959
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	30 973 387	2 389 370	-1 434 997	31 927 760
Årets resultat, kr	2 389 370	-2 389 370	1 856 899	1 856 899
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 362 757	0	421 902	33 784 659
S:a eget kapital, kr	101 156 719	0	1 856 899	103 013 618

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 617 600 kr samt ianspråktagande skett med 182 603 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	33 362 757
Årets resultat, kr	1 856 899
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	35 219 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 617 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	239 153
Balanseras i ny räkning, kr	33 841 209

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 975 331	19 942 083
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 953 185	-9 386 803
Övriga externa kostnader	Not 3	-320 958	-269 806
Planerat underhåll		-239 153	-182 603
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-628 755	-448 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 587 962	-5 598 386
Summa rörelsekostnader		-16 730 013	-15 886 520
Rörelseresultat		3 245 318	4 055 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 422	13 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 413 841	-1 679 244
Summa finansiella poster		-1 388 419	-1 666 193
Årets resultat		1 856 899	2 389 370

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	271 698 804	271 873 143
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 877 776	1 226 063
		<u>273 576 580</u>	<u>273 099 206</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>

Summa anläggningstillgångar

273 582 580273 105 206**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 738	40 786
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 800 917	14 994 637
Övriga fordringar	Not 11	23 488	1 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	534 622	37 121
		<u>13 361 765</u>	<u>15 074 064</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13 5 000 000

0

Kassa och bank

Not 14 80 877

60 208

Summa omsättningstillgångar

18 442 64215 134 272**Summa tillgångar****292 025 222****288 239 478**

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	48 963 337	48 963 337
Upplåtelseavgifter	1 351 904	1 351 904
Yttre underhållsfond	18 913 718	17 478 721
	<u>69 228 959</u>	<u>67 793 962</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	31 927 760	30 973 387
Årets resultat	1 856 899	2 389 370
	<u>33 784 659</u>	<u>33 362 757</u>
Summa eget kapital	<u>103 013 618</u>	<u>101 156 719</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>131 000 000</u>	<u>115 000 000</u>
	131 000 000	115 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 53 000 000	69 000 000
Leverantörsskulder	1 181 465	177 161
Skatteskulder	63 662	46 693
Övriga skulder	Not 17 38 183	42 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>3 728 294</u>	<u>2 816 759</u>
	58 011 604	72 082 759
Summa skulder	189 011 604	187 082 759
Summa eget kapital och skulder	<u>292 025 222</u>	<u>288 239 478</u>

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 856 899	2 389 370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 587 962	5 598 386
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 444 861	7 987 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-481 421	-25 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 928 845	-407 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 892 286	7 554 821
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 065 337	-2 447 779
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 065 337	-2 447 779
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000 000
Årets kassaflöde	2 826 949	3 107 042
Likvida medel vid årets början	15 054 845	11 947 802
Likvida medel vid årets slut	17 881 794	15 054 845

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,04 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 154 712 tkr.

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 263 272	17 263 272
Intäkter el laddstolpar	30 908	30 857
Hyror	2 420 131	2 524 539
Övriga intäkter	261 020	123 416
Bruttoomsättning	<u>19 975 331</u>	<u>19 942 083</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 890 680	2 040 896
Reparationer	1 795 199	1 048 695
El	810 200	821 371
Uppvärmning	1 832 935	1 789 007
Vatten	881 473	936 517
Sophämtning	567 111	534 657
Fastighetsförsäkring	411 288	417 792
Kabel-TV och bredband	391 145	385 245
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	596 554	569 621
Förvaltningsarvoden	736 624	785 265
Övriga driftkostnader	39 977	57 735
	<u>9 953 185</u>	<u>9 386 803</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	75 211	34 917
Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 640	42 975
Administrationskostnader	99 506	110 547
Extern revision	74 451	65 138
Konsultkostnader	12 500	4 750
Medlemsavgifter	11 650	11 480
	<u>320 958</u>	<u>269 806</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	437 109	275 234
Revisionsarvode	11 000	11 000
Övriga arvoden	70 370	71 500
Sociala avgifter	108 217	78 332
Övriga personalkostnader	2 059	12 856
	<u>628 755</u>	<u>448 922</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 503	12 472
Ränteintäkter skattekonto	4	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 333	0
Övriga ränteintäkter	582	579
	<u>25 422</u>	<u>13 051</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 411 599	1 677 777
Övriga räntekostnader	2 242	1 467
	<u>1 413 841</u>	<u>1 679 244</u>

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	273 705 893	272 484 177
Anskaffningsvärde mark	31 280 177	31 280 177
Årets investeringar	5 413 624	1 221 716
Uppskrivning mark	21 100 000	21 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 499 694	326 086 070
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-54 212 927	-48 614 541
Årets avskrivningar	-5 587 962	-5 598 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 800 889	-54 212 927
Utgående bokfört värde	271 698 804	271 873 143
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	355 000 000	256 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	168 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 400 000
Summa taxeringsvärde	539 200 000	426 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	367 003	367 003
Årets försäljning/utrangeringar	-367 003	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	367 003
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-367 003	-367 003
Årets försäljning/utrangeringar	367 003	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-367 003
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 226 063	0
Årets investeringar lekytor, hissar mm	6 065 337	1 226 063
Avslut projekt lekytor till investering	-3 003 785	0
Avslut projekt hissar till investering	-2 067 751	0
Avslut projekt ventilation förskolan till investering	-315 625	0
Avslut projekt sopmiljö till investering	-26 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 877 776	1226063
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000	6 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 988	497
Övriga fordringar	19 500	1 023
	23 488	1 520

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	520 289	37 121				
	Upplupna intäkter	14 333	0				
		534 622	37 121				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm 2022-11-18 - 2023-11-18 ränta 2,4 %	5 000 000	0				
		5 000 000	0				
Not 14	Kassa och bank						
	Handkassa	1 131	2 208				
	Swedbank	79 746	58 000				
		80 877	60 208				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	854193158	0,39%	2024-08-23	35 000 000	0	
	Swedbank	854263902	0,73%	2025-08-25	40 000 000	0	
	Swedbank	2852021423	3,69%	2026-11-25	56 000 000	0	
	Swedbank	2854143175	3,22%	2023-03-28	13 000 000	0	
	Swedbank	2859462885	0,54%	2023-09-25	40 000 000	0	
					184 000 000	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					184 000 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					131 000 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					307 088 090	307 088 090
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				53 000 000	69 000 000	
					53 000 000	69 000 000	
Not 17	Övriga skulder						
	Momsskuld				35 278	42 147	
	Övriga kortfristiga skulder				2 905	0	
					38 183	42 147	

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	64 777	35 711
Förutbetalda hyror och avgifter	1 599 782	1 694 518
Övriga upplupna kostnader	2 063 735	1 086 530
	3 728 294	2 816 759

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Sollentuna, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ida Blix

.....
Kari Ahonen

.....
Magnus Holm

.....
Marie Lenke

.....
Per Wicksén

.....
Pär Hugosson

.....
Ralph Wetterberg

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

Erik Dalsryd
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Org.nr. 714800 - 1196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Snickarbackens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 förtroendevalda 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Snickarbackens 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 Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Snickarbacken enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

Erik Dalsryd
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Snickarbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE LENKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 15:15:53



PER WICKSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 20:04:24



KARI AHONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:57:13



RALPH WETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:10:30



PÄR HUGOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:31:06



IDA BLIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:51:41



MAGNUS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 17:54:34



ERIK DALSTRYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:09:58



BODIL NORDIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:14:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Snickarbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK DALSTRYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:59:53



BODIL NORDIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:14:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



Om Snickarbacken

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken finns i Sjöberg, Sollentuna. Här finns det 288 lägenheter med terrass, balkong eller uteplats. De flesta i lamellhus men det finns också ett punkthus.

Lägenheterna ligger vackert uppe på en höjd med utsikt över Edsviken. Mellan föreningen och vattnet ligger ett skogsområde där det går att motionera eller promenera med hunden. För sommarens bad ligger badstränder vid Edsviken och Rösjön nära.

I bostadsområdet finns en förskola och en kvartersgård som bland annat erbjuder möjligheter till styrketräning och bastu. Närmaste centrum med mataffär och skola är Sjöbergs centrum dit du går på dryga fem minuter. Därifrån går det också bussar mot Sollentuna, Kista, Mörby eller Täby. Med bil är det nära till både E4:an och E18.

Adress: BRF Snickarbacken, Sidensvansvägen 63, 192 55 Sollentuna
Hemsida: <http://www.snickarbacken.com/>

Snickarbacken

Sollentunas pärla