



2019 / 2020

Årsredovisning

Brf Tjörn-Snåret

ORG NR 716407-3384



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tjärn-Snåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 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 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Bo Christer Lund	Ordförande
Jan Mikael Billsten	Ledamot
Greta Maria Emond	Ledamot
Helga Agnes Margareta Kron	Ledamot
Carl-Erik Lennart Sunnangård	Ledamot

Marie Helene Toran

Suppleant

Avflyttar början 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Greta Maria Emond, Boel Helene Elinor Hansson, Bo Christer Lund, David Eric Potter, Carl-Erik Lennart Sunnangård och Marie Helene Toran.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson
David Eric Potter

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton Sweden AB
Intern Revisor

Valberedning

Marie Toran

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjärnen 1	1988	Helsingborg
Snåret 1	1988	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 79 småhus.

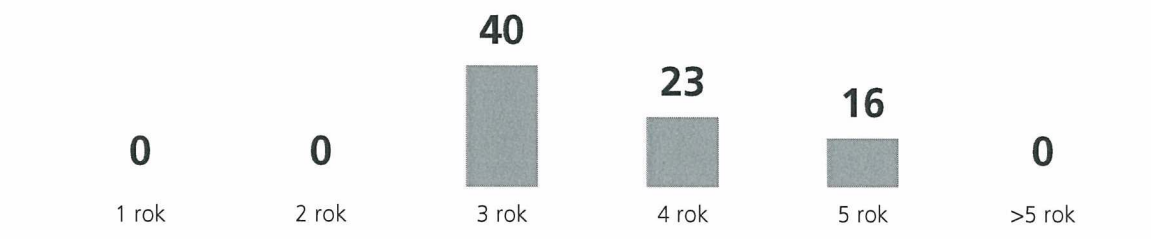
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 766 m², varav 8 142 m² utgör lägenhetsyta och 624 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

För möten, fritidsaktiviteter och barnkalas etc

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 20200101.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras: 

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av säkerhet lekplatser.	2019 - 2020	Kommer att utföras varje år framöver. Informationsskyltar och fallskydd brunnar åtgärdat.
Utvändiga brandsläckare.	2019 - 2020	Föreningen har monterat brandsläckare på utsidan av våra garagelängor. Ökar brandsäkerheten då lättåtkomligt för alla.
Nymontering av alla plåtdetaljer runt fönster, dörrar och ovan altan, via företaget E o B. Material: pulverlackerad aluminium.	2019 - 2020	Tjärnen avslutat.
Brandskyddskontroll av garage har utförts.	2019 - 2020	
Kontroll och ev byte av föreningens brandsläckare har skett i samarbete med företaget Presto.	2019 - 2020	Avser brandsläckare utplacerade inomhus, utplacering enligt utsänt meddelande.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rörelsestyrda Spotlights	2020	Monterade november 2020, för att öka säkerheten.
Uppdatera belysning i föreningens 36 st lyktstolpar.	2020	Föreningen testar i december 2020 ny Led belysning i 8 lyktstolpar. Två nya armaturer testas och nymontering kommer att ske efter kontroll av ljusstyrka och ev störning av ljusbild.
Målning av samtliga undersidor vindskenor, samt nymontering av stuprör och hängrännor.	2021 - 2022	Målning och nymontering får en bättre offert om man gör det samtidigt, då det krävs skylift till båda arbetena.
Brandförebyggande åtgärder på övriga garage.	2023	Väldigt kostsamt därför ligger det lite framåt i tiden. Vi gör så mycket annat för att höja brandsäkerheten via andra åtgärder i nutid.
Grovköks-/Altan-/Entrédörrar	2024	Styrelsen för diskussioner angående uppdatering. Kommer troligtvis att utföras i etapper, då en stor kostnad.
Beläggning av lekplatser med ett mjukt underhållsfritt underlag.	2025	Föreningen letar tillsammans med kommunen efter material från ändrade kommunala lekplatser, extremt dyrt material.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Via kabelnät
Teknisk förvaltning	Egen fastighetsskötare, Electra och Pipeline.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bevakningstjänst	Avarn Security
Fastighetsskötsel/Grönytor	Egen fastighetsskötare
El/Data installationer	Din El Öresund
Valf/Pipeline/Electra	VVS arbeten

Föreningens ekonomi

Styrelsen har även detta år en positiv bild av föreningens ekonomi.

Likviditeten är god, vid utgången av bokföringsåret 2020-08-31, fanns på föreningens transaktionskonto drygt 2,9 miljoner och hos SBAB där vi har ett sparkonto fanns drygt 1,8 miljoner.

Några medlemmar kanske tycker detta låter mycket, men givetvis rör sig transaktionskontot upp och ned under året, speciellt när det är dags att betala våra 3 lån, samt fastighetsskatt.

Nuvarande styrelse vill gärna ha ett sparande och god likviditet, då vi vet att det dyker upp underhållsprojekt framöver.

Efter bokslutsårets utgång var det villkorsändring på vårt lån hos SBAB. Tidigare räntesats var 1,17 % och styrelsen valde att teckna nytt lån hos SBAB med en löptid på 5 år och med en räntesats på 0,77 %.

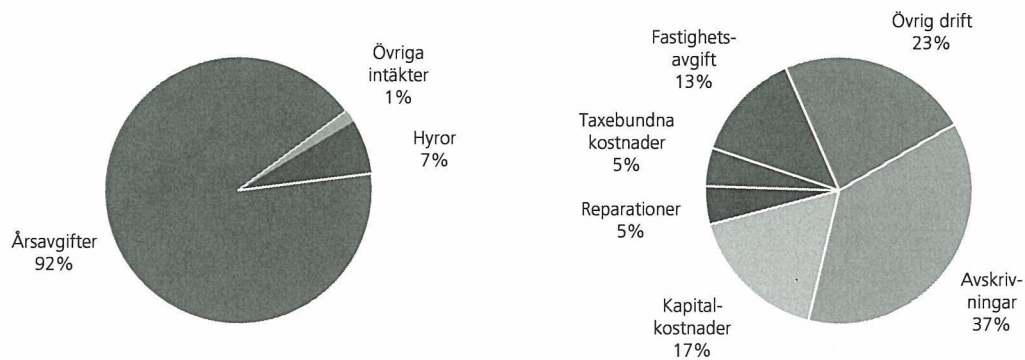
Styrelsen valde en lång löptid vilket är bra om det skulle ske personförändringar i styrelse, samt att vi tyckte det var ett mycket bra erbjudande.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 601 651	4 522 870
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 594 966	4 519 553
Finansiella intäkter	6 313	6 601
Minskning kortfristiga fordringar	48 916	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	185 060
	4 650 195	4 711 214
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 902 839	1 676 366
Finansiella kostnader	705 675	719 086
Ökning av materiella anläggningstillgångar	717 000	1 499 999
Ökning av kortfristiga fordringar	0	120 295
Minskning av långfristiga skulder	616 688	616 688
Minskning av kortfristiga skulder	563 915	0
	4 506 117	4 632 433
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 745 729	4 601 651
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	144 077	78 781

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De flesta händelser under året ser du under "Byggnadernas tekniska status", men vi vill trycka lite på säkerhet.

Föreningen har under året anlitat företaget Park till att besiktiga våra 2 lekplatser. Informationsskyltar är nu uppsatta i anslutning till lekplatserna, fallskydd är monterade i avloppsbrunnar precis utanför lekplatsen (fallskydd är ett skydd fastskruvat inne i avloppsbrunn, så inte spädbarn kan trilla ned om någon lyft av brunnslocket) och reparation av lekprodukter har skett. Föreningen kommer varje år framöver att besiktiga våra 2 lekplatser via företaget Park.

Föreningen utför varje år garage/brandsäkerhets besiktning för att upptäcka missförhållande.

Föreningen har ju ett antal utplacerade brandsläckare, vars placering framgår av bopärm/anslagstavla, utöver detta är där nu nyuppsatta brandsläckare utvändigt på våra garagelängor, för att öka tillgängligheten vid eventuell brand. Styrelsen var ett tag orolig för att dessa lättåtkomliga brandsläckare skulle utsättas för skadegörelse, men hittills har de glädjande nog fått sitta ifred.

Vad det gäller säkerhet via ljus, se "händelser efter verksamhetsår"

Föreningen har tecknat ett Gruppavtal med Com Hem, där det ingår Bredband 100, fast telefoni och ett antal TV kanaler, vilket framgår av utskick. Titta noga på era Com Hem fakturor, där skall framgå att ni ligger under ett Gruppavtal och har en viss rabatt.

Vissa medlemmar klarar sig på detta Gruppavtal (om man inte har TIVO box) och då skall kostnaden vara 0: -, andra medlemmar som har bredband 300-600 skall erhålla en rabatt på 300 - 600: -.

Givetvis tillkommer kostnad för de betalkanaler du själv köper hem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	511	511	511
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 674	7 156	7 231	7 305
Elkostnad/m ² totalyta	3	4	4	4
Värmekostnad/m ² totalyta	2	1	1	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	1	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	87	88	101
Soliditet (%)	8	7	7	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	459	634	-319	909
Nettoomsättning (tkr)	4 527	4 505	4 464	4 468

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 142 m² bostäder och 624 m² lokaler.

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	4 346 000	0	0	4 346 000
Fond för yttre underhåll	556 488	287 745	0	268 743
S:a bundet eget kapital	4 902 488	287 745	0	4 614 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 380	-287 745	634 237	-362 873
Årets resultat	459 387	459 386	-634 237	634 237
S:a fritt eget kapital	443 006	171 641	0	271 365
S:a eget kapital	5 345 494	459 386	0	4 886 108

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	459 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	271 364
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 745
summa balanserat resultat	443 006

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

556 488
999 494

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 526 685	4 504 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 281	14 883
Summa rörelseintäkter		4 594 966	4 519 553

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 288 787	-1 064 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 853	-258 545
Personalkostnader	Not 6	-370 200	-353 146
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 533 378	-1 496 465
Summa rörelsekostnader		-3 436 218	-3 172 831

RÖRELSERESULTAT

1 158 748 **1 346 722**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 313	6 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	-705 675	-719 086
Summa finansiella poster	-699 362	-712 485

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

459 387 **634 237**

ÅRETS RESULTAT

459 387 **634 237**

dm

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	59 568 954	58 882 133
Pågående byggnation	Not 9	0	1 500 000
Maskiner	Not 10	7 733	10 933
Summa materiella anläggningstillgångar		59 576 688	60 393 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 576 688	60 393 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 965	5 699
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 973 819	2 894 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 590	64 559
Summa kortfristiga fordringar		3 055 374	2 965 005
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 810 425	1 805 633
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		1 810 425	1 805 633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 865 799	4 770 638
SUMMA TILLGÅNGAR		64 442 487	65 163 703

My

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 346 000	4 346 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	556 488	268 743
Summa bundet eget kapital		4 902 488	4 614 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 380	-362 873
Årets resultat		459 387	634 237
Summa fritt eget kapital		443 006	271 365
SUMMA EGET KAPITAL		5 345 494	4 886 108
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	39 039 550	58 506 238
Summa långfristiga skulder		39 039 550	58 506 238
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	19 466 688	616 688
Leverantörsskulder		11 780	519 154
Skatteskulder		48 380	113 756
Övriga skulder		13 826	9 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	516 769	512 592
Summa kortfristiga skulder		20 057 443	1 771 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 442 487	65 163 703

MT

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Stomme Grund K3	90 år	90 år
Yttertak K3	20 år	20 år
Fasad/balkonger K3	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar K3	10-30 år	10 år
Stomkomplettering förening K3	20 år	20 år
Stomkomplettering medlem K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	25 år	25 år
Värmesystem K3	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem K3	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström K3	25 år	25 år
Sekundärbyggnader K3	20 år	20 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Garageport	20 år	20 år
Utemiljö allmänt K3	7 år	7 år
Maskiner K3	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	4 223 037	4 223 037
Hyror parkering	53 800	53 923
Hyror garage	249 600	227 500
Öresutjämning	248	211
	4 526 685	4 504 670



Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Försäkringersättning	57 466	0
	Återbäring försäkringsbolag	9 188	9 714
	Övriga intäkter	1 627	5 169
		68 281	14 883
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	200	4 500
	Snöröjning/sandning	2 698	0
	Myndighetstillsyn	0	31 304
	Bevakning	67 290	39 364
	Gemensamma utrymmen	968	0
	Sophantering	5 479	5 663
	Gård	1 914	9 975
	Förbrukningsmateriel	34 206	19 188
	Brandskydd	22 072	5 685
	Fordon	2 393	1 822
		137 221	117 501
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 139
	Lås	2 498	561
	VVS	45 647	28 365
	Värmeanläggning/undercentral	16 743	18 328
	Ventilation	10 228	3 431
	Elinstallationer	6 943	19 186
	Fönster	7 652	0
	Mark/gård/utemiljö	2 479	10 728
	Garage/parkering	7 827	10 563
	Skador/klotter/skadegörelse	873	0
	Vattenskada	90 807	0
		191 696	92 301
	Taxebundna kostnader		
	El	28 763	36 597
	Värme	14 220	10 132
	Vatten	3 539	4 585
	Sophämtning/renhållning	111 288	82 872
	Grovsopor	32 259	37 197
		190 069	171 383
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	118 278	58 503
	Markhyra/vägavgift/avgäld	65	0
	Kabel-TV	78 512	69 642
	Bredband	17 600	0
		214 455	128 145
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	555 346	555 345
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 288 787	1 064 674

me

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	1 213	0
	Medlemsinformation	5 501	7 845
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	1 800	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	25 249	37 248
	Föreningskostnader	5 750	5 229
	Styrelseomkostnader	2 991	2 509
	Fritids- och trivselkostnader	1 018	1 126
	Förvaltningsarvode	112 000	109 498
	Administration	11 436	11 340
	Korttidsinventarier	8 785	0
	Konsultarvode	68 110	64 125
		243 853	258 545
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 505	54 338
	Löner	230 496	213 444
	Kostnadsersättningar	1 251	782
	Sociala kostnader	81 111	84 582
	Övriga personalkostnader	1 837	0
		370 200	353 146
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Stomme och grund K3	425 590	425 590
	Yttertak K3	71 353	71 353
	Fasader/balkonger K3	107 029	107 029
	Fönster/dörrar och portar K3	126 104	89 191
	Stomkomplettering förening K3	114 164	114 164
	Stomkomplettering medlem K3	214 058	214 058
	Stamledningar VA K3	71 353	71 353
	Värmesystem K3	99 894	99 894
	Luftbehandlingssystem K3	95 137	95 137
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	114 164	114 164
	Sekundärbyggnader K3	14 271	14 271
	Utemiljö allmänt K3	77 061	77 061
	Maskiner	3 200	3 200
		1 533 378	1 496 465

AM

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 937 776	72 937 777
	Nyanskaffningar	2 217 000	-1
	Utgående anskaffningsvärde	75 154 776	72 937 776
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 055 643	-12 562 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 530 178	-1 493 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 585 822	-14 055 643
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 568 954	58 882 133
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 585 000	1 585 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 833 000	52 163 000
	Taxeringsvärde mark	20 748 000	20 296 000
		73 581 000	72 459 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 186 000	72 186 000
	Lokaler	1 395 000	1 395 000
		73 581 000	72 459 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-08-31	2019-08-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 500 000
		0	1 500 000
Not 10	MASKINER	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 000	16 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 000	16 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 067	-1 867
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 200	-3 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 267	-5 067
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 733	10 933
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	27 631	88 544
	Klientmedel hos SBC	2 935 303	2 796 018
	Fordringar	10 885	10 185
		2 973 819	2 894 747

AM

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Försäkring	59 774	58 194
	Kabel-TV	7 016	6 365
	Bredband	8 800	0
		75 590	64 559

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020- 08-31	2018-2019- 08-31
	Vid årets början	268 743	448 000
	Reservering enligt stadgar	287 745	220 743
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-400 000
	Vid årets slut	556 488	268 743

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,300 %	20 856 238	21 072 926	2021-09-28
	SBAB	1,170 %	18 850 000	19 050 000	2020-09-16
	SEB	1,120 %	18 800 000	19 000 000	2022-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		58 506 238	59 122 926	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 466 688	-616 688	
			39 039 550	58 506 238	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 422 798 kr.

m

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	66 483 000	66 483 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	El	2 360	2 369
	Värme	308	297
	Extern revisor	22 000	18 624
	Löner	18 480	19 152
	Sociala avgifter	5 806	5 768
	Ränta	125 059	126 377
	Avgifter och hyror	337 958	338 979
	Grovsopor	4 798	1 026
	Sociala avgifter	0	0
		516 769	512 592

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Villkorsändring lån SBAB, se "föreningens ekonomi".

Styrelsen uppmanades förra året av medlemmar att se över ljuset i vår föreningen, många upplevde att det var mörkt i våra gångar och vid våra infarter.

Anledning var troligen också inbrott som skett hos medlem.

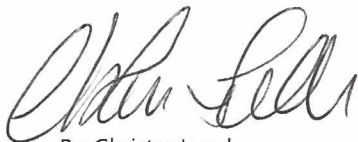
Under hösten har föreningen nymonterat 26 rörelsestyrda Spotlights på våra 2 område. Under december testar vi 2 olika modeller av armaturer till våra 36 lyktstolpar. Medlemmar kommer med synpunkter och armaturerna monteras under januari. Anledning till uppdatering är inte endast säkerheten, utan också att vår fastighetsskötare vid besiktning av lyktstolpar, fann att 17 stycken hade rostangrepp.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på det nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

anf

Styrelsens underskrifter

ÖDÅKRA den 30 / 12 2020



Bo Christer Lund
Ordförande



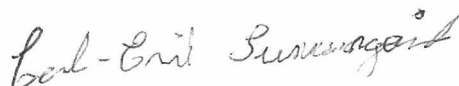
Jan Mikael Billsten
Ledamot



Greta Maria Emond
Ledamot



Helga Agnes Margareta Kron
Ledamot



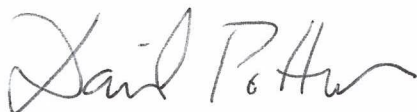
Carl-Erik Lennart Sunnangård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 1 2021



Boel Hansson
Extern revisor

Ann Charlotte Theander
Extern revisor



David Eric Potter
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tjärn-Snåret
Org.nr. 716407-3384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjärn-Snåret för år 2019-09-01 – 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Tjärn-Snåret för år 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Malmö den 21 januari 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

