

Årsredovisning för  
**Brf Snickaren 15**  
769602-9052

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

| Innehållsförteckning:                      | Sida  |
|--------------------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse                     | 1-5   |
| Resultaträkning                            | 6     |
| Balansräkning                              | 7-8   |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 8     |
| Tilläggsupplysningar                       | 9     |
| Upplýsningar till resultaträkning          | 10-11 |
| Upplýsningar till balansräkning            | 11-13 |
| Underskrifter                              | 13    |

# Bostadsrättsföreningen Snickaren 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler (såsom vindsförråd, tvättstugor, cykelförråd m.m.) åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

### Vår förening

Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 registrerades 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-20 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-11-27.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, även kallat privatbostadsföretag.

### Vår fastighet

#### Allmänt

Föreningen äger fastigheten Snickaren 15 i Stockholms kommun. Den förvärvades (tillträdde) 2005-09-30. Fastigheten bebyggdes 1966 – 1967 av Fastighets AB Hufvudstaden och består av 1 flerbostadshus. Huset har sex våningar plus vind samt källare i två plan med garage i båda planen.

När man byggde var inriktningen att man skulle hålla ner de framtida drifts- och underhållskostnaderna så långt det var möjligt. Därför byggde man med fasadtegel, koppartak, teakfönster, kakel i entréer och trapphus, isolering med Foamglas på innergården m.m.

Byggnaden har en betongstomme och är grundlagd på berg.

Fastigheten är i mycket gott skick.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7.269 kvm, varav 5.000 kvm utgör lägenhetsyta och 2.269 kvm utgör lokalyta (inklusive garage).

Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

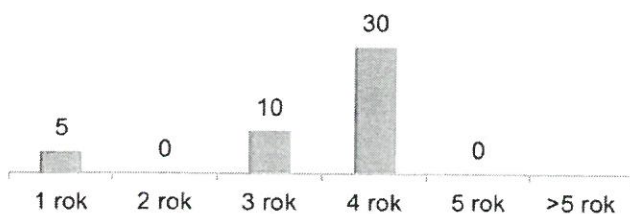
Tomten är friköpt.

Fastigheten är försäkrad genom Brandkontoret och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt. 1 lägenhet (om 137 kvm) och 15 lokaler upplåts med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning:



W

02  
BS  
HH  
ku

**I lokalerna bedrivs följande verksamheter:**

| Verksamhet                     | Yta     |                           |
|--------------------------------|---------|---------------------------|
| 7-Eleven                       | 167 kvm |                           |
| Frisör                         | 105 kvm |                           |
| Optiker                        | 58 kvm  |                           |
| Tidningar, tobak och postombud | 135 kvm |                           |
| Apotek                         | 258 kvm |                           |
| Bank                           | 371 kvm |                           |
| Inredning och kläder           | 104 kvm | <u>Delsumma 1.198 kvm</u> |
| 8 st mindre lager och förråd   | 60 kvm  |                           |
| Totalsumma: 1.258 kvm + garage |         |                           |

Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Byggnadens tekniska status**

Nedanstående större åtgärder har genomförts sedan föreningen köpte fastigheten år 2005:

| Genomförda åtgärder                          | År          | Kommentar                  |
|----------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Bullerdämpande fönsterglas                   | 2006        |                            |
| Avloppsinspektion och -rensning              | 2006 – 2007 |                            |
| Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna        | 2006 – 2007 |                            |
| Nytt låssystem i hela fastigheten            | 2006 – 2007 |                            |
| Nytt värme- och ventilationssystem           | 2006 – 2008 | Inklusive värmeåtervinning |
| Nya entréportar                              | 2007        |                            |
| Nya balkonger                                | 2007 – 2010 |                            |
| Bredband                                     | 2007 -2009  |                            |
| Nya elcentraler i lägenheterna               | 2008        |                            |
| Energibesparande belysning i trapphus/garage | 2008        |                            |
| Nya maskiner i tvättstugorna                 | 2009 – 2010 |                            |
| Upprustning av innergården                   | 2012        |                            |
| PCB-sanering                                 | 2013        |                            |
| Föreningslokal samt motionsrum               | 2014        |                            |

**Väsentliga åtgärder gjorda under verksamhetssåret 2015 samt utförda underhållsarbeten**

På hösten 2015 byttes hissarna i uppgång 28 och 32. Nytt elektriskt maskineri samt nya hisskorgar installerades.

Tre nya branddörrar installerades i övre och nedre garageplanen.

Ny belysning installerades på vinden och i pannrummet.

Sprickor vid golvrännorna i garagen tätades.

Styrsystemet i hissen i uppgång 30 uppdaterades.

Avloppsrör i garage har bytts.

Betonggolv i lokalen intill föreningslokalen slipades.

En av våra tre evakueringsfläktar byttes.

Analys av hyresnivån för våra butikslokaler har gjorts.

I övrigt har löpande underhåll i fastigheten utförts.

**Underhållsplan**

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för de kommande åren. Styrelsen har ambitionen att underhålla och uppgradera vår fastighet till absolut bästa skick. Detta möjliggörs genom att föreningen har ett stort ekonomiskt överskott i verksamheten.

Följande åtgärder planeras:

| Planerade åtgärder                           | År 2016 | År 2017 – 2019 |
|----------------------------------------------|---------|----------------|
| Byte av branddörrar på vinden och i källaren | x       |                |
| Tätning av sprickor vid golvrännor i garage  | x       | x              |
| Byte av avloppsledningar i garage            | x       | x              |
| Byte av ventilationsfläktar                  | x       | x              |
| Biljardrum i rummet intill föreningslokalen  | x       |                |

MS

03

BS  
HK  
KU

| Planerade åtgärder                                                        | År 2016 | År 2017 – 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|
| Byte av rostiga radiatorer i några lägenheter                             | x       |                |
| Nya fogar runt fönsterkarmar                                              |         | x              |
| Hissbyte på Odengatan 30 planeras till år 2025                            |         |                |
| Utöver ovanstående budgeteras 400 tkr/år för löpande drift och underhåll. |         |                |

## Övrigt om föreningen

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Vanadis Care.

### Medlemmar

Av föreningens 44 medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## Styrelse m.m.

**Sedan ordinarie föreningsstämma 2015 har styrelsen haft följande sammansättning:**

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Henrik Haleen   | Ledamot, ordförande |
| Anna Lorentz    | Ledamot             |
| Björn Siljeholm | Ledamot             |
| Kent Utterström | Ledamot             |
| Oscar Järkvik   | Ledamot             |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Karin Brodén Andersson | Suppleant |
| Hans-Göran Carlsson    | Suppleant |

Vid ordinarie föreningsstämma 2016 löper mandatperioden ut för samtliga styrelsefunktionärer (alla är valda på ett år).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

|             |                   |               |
|-------------|-------------------|---------------|
| Ulf Strauss | Ordinarie, Extern | Ernst & Young |
|-------------|-------------------|---------------|

### Valberedning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Birgit Garmelius Larsson | Sammanställande |
| Gunnar Fjelkner          |                 |
| Michel Normark           |                 |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj 2015. Extra föreningsstämma p.g.a. ändring av stadgarna hölls 2015-11-05.

## Övrig information

### Avgifter

Avgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014.

### Avloppssystemet

Under 2006-2007 analyserades avloppssystemet av AB Avloppsteknik, varvid man bl.a. mätte avloppsrörens godstjocklek. Rören är s.k. centrifugalgjutna gjutjärnsrör, vilket medför att den ursprungliga godstjockleken är jämn. AB Avloppsteknik bedömde år 2006 att systemets återstående livslängd var minst 30 år. Hela avloppssystemet har spolats och fotograferats. Svaga punkter i rörsystemet reparerades genom relining eller byttes ut. Defekta avloppsrör i källarplanen byts ut successivt.

03  
Björn  
ku

**Balkonger och gård**

Under 2010 ersattes 16 gamla balkonger med nya och 8 nya byggdes. Alla balkonger har 4,5 kvm yta. Lägenheter med utgång till innergården har fått större uteplatser, ca 10 kvm, avgränsade med blomlådor. Eluttag har installerats på innergården. Under 2012 fick innergården konstgräs och växter i 30 st. trälådor belägna utefter gränsen mot övriga gårdar i kvarteret.

**Belysning i trapphus och garage**

Energibesparande belysning med automatisk tändning i trapphusen och garagen har installerats under 2008. Entréarmaturerna byttes 2013 och är nu försedda med energibesparande LED-lampor.

**Brandsäkerhet**

Under 2008 och 2012 har brandskyddet setts över. Brandsläckare har placerats i trapphus och garage. Nödbelysning har installerats i trapphus och garage. Utrymningsskyltar har satts upp.

**Bredband**

Under 2008 installerades bredband som ägs av föreningen. Samtliga lägenheter har 100 Mbit/s bredbandsanslutning som ingår i avgiften.

**Cykelparkering**

Föreningen har reserverat 3 garageplatser i övre garaget för cykelparkering. Dessutom finns ett cykelförråd.

**Elcentraler/Säkringsskåp**

Under 2008 försågs alla lägenheter med moderna elskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Lägenheterna testades för jordfel och de fel som hittades åtgärdades.

**Entréportar**

Under 2007 försågs de tre entréerna med nya ytterdörrar. I uppgång 32 installerades automatiska dörröppnare under 2008.

**Fönster**

Under 2006 försågs samtliga fönster på våningarna 1 – 5 mot Roslagsgatan, Odengatan och Tulegatan med ljuddämpande glas i befintliga bågar. Under 2008 har efterjustering av tätningsslisterna utförts. Efter detta har ljuddämpningen kontrollmätts och befunnits uppfylla gällande myndighetskrav.

**Föreningsverksamhet**

Föreningen bjuder varje år på förtäring vid årsstämma, kräftskiva samt glöggparty.

**Garage**

Föreningen har garage i de två källarplanen med sammanlagt 60 platser samt spolplatta i nedre garaget.

**Grovsopor**

I övre garaget finns ett grovsoprum för tidningar, flaskor, wellpapp m.m. Kostnaden för detta ingår i avgiften.

**Hemsida**

Föreningens hemsida innehåller information om föreningen för såväl externa ([www.snickaren15.se](http://www.snickaren15.se)) som för medlemmar. Den inre hemsidan används för föreningsintern information och kommunikation mellan medlemmarna.

**Hissar**

Hissarna i uppgång 28 och 32 byttes 2015. Nytt elektriskt maskineri samt nya hisskorgar installerades. Den tekniska statusen på hissen i uppgång 30 har undersökts och den beräknas kunna användas till 2025.

**Lås**

Under 2006 – 2007 byttes samtliga låscylindrar i hela fastigheten och ersattes med ett avancerat säkerhetssystem. Vi har nu ett mycket effektivt skalskydd.

**Lägenhetsdörrar**

Under 2006 - 2007 byttes ytterdörrar i samtliga lägenheter till säkerhetsdörrar.

MS

MS  
BS  
JH  
ku

**Policy för garageplatser**

Föreningen har 44 medlemslägenheter och 60 garageplatser. Föreningen har en mycket generös policy för hur garageplatser tillåts övergå i samband med en lägenhetsöverlåtelse eller hur medlemmar har möjlighet att hyra ut sin garageplats i andra hand. Policyn finns under rubriken "Information från styrelsen" på den inre hemsidan.

**Radon**

Radonmätning är utförd 2012 och värdena ligger långt under gällande gränsvärden.

**Renoveringsregler**

Finns på yttre hemsidan.

**Snickarbod**

En lokal på nedre källarplanet inreddes 2010 som snickarbod.

**TV**

Föreningen tecknade 2009 gruppavtal med Com Hem AB. Alla lägenheter har ett digitalt basutbud om 9 fasta kanaler samt 8 valbara kanaler enligt Com Hem "Medium 8 Favoriter". Kostnaden ingår i avgiften. Medlemmar kan teckna individuella avtal med Com Hem för ett större utbud.

**Värme och ventilation**

Under 2006 - 2008 ersattes det gamla ventilationssystemet med effektiva datorstyrda varvtalsreglerade fläktar. Ett separat system för värmeåtervinning av frånluften installerades.

Tilluften filtreras genom filter med hög reningsgrad, vilket skapar innetluft med hög kvalitet. Frånluften, vilken även innehåller rökgaserna från våra öppna spisar, filtreras före utsläpp till det fria, vilket gynnar den yttre miljön.

Med nuvarande energipriser ligger besparingen på ca 600.000 kr/år jämfört med kostnaden före värmeåtervinningen.

Vår fastighet förbrukar bara 90 kWh/kvm och år. Hus från samma tid förbrukar 117 - 142 kWh/kvm och år. Nya hus förbrukar som bäst 108 kWh/kvm och år.

Senaste obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) gjordes 2015 och är godkänd.

**Dispositionsförslag:**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Årets resultat                                                    | - 1.857.763kr         |
| Ansamlad förlust före reservering / ianspråktagande av yttre fond | - 5.322.539 kr        |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                                     | <b>- 7.180.302kr</b>  |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras:                         |                       |
| <b>Att i ny räkning överförs</b>                                  | <b>- 7.180.302 kr</b> |

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

Beträffande föreningens verkliga ekonomiska situation hänvisas till "Styrelsens kommentarer till årsredovisningen 2015" (finns på hemsidan).

03

BS  
Z  
H  
K

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2015-01-01-<br>2015-12-31 | 2014-01-01-<br>2014-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 5 412 570                 | 5 447 792                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | -                         | 474 400                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>5 412 570</b>          | <b>5 922 192</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -4 751 925                | -3 973 258                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -78 915                   | -43 150                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -67 226                   | -47 000                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 290 374                | -1 290 374                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 188 440</b>         | <b>-5 353 782</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-775 870</b>           | <b>568 410</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 9 808                     | 22 681                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 091 701                | -1 400 310                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 081 893</b>         | <b>-1 377 629</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 857 763</b>         | <b>-809 219</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-1 857 763</b>         | <b>-809 219</b>           |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 857 763</b>         | <b>-809 220</b>           |

*Handwritten signature*

*Handwritten notes and signatures:*  
03  
BS  
K  
K

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-12-31  | 2014-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 141 959 963 | 143 239 340 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 7   | 38 488      | 49 485      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 141 998 451 | 143 288 825 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 141 998 451 | 143 288 825 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Övriga fordringar                            |     | 27 445      | 153 632     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 141 802     | 43 189      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 169 247     | 196 821     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               | 8   | 1 534 388   | 2 523 958   |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 534 388   | 2 523 958   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 703 635   | 2 720 779   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 143 702 086 | 146 009 604 |



03

BS  
KH  
ku

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-12-31  | 2014-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          | 9   |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 100 498 806 | 100 498 806 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 764 448     | 764 448     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 101 263 254 | 101 263 254 |
| Fritt eget kapital                           |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -5 322 539  | -4 513 319  |
| Årets resultat                               |     | -1 857 763  | -809 220    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -7 180 302  | -5 322 539  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 94 082 952  | 95 940 715  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 48 000 000  | 48 000 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 48 000 000  | 48 000 000  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Leverantörsskulder                           |     | 227 480     | 274 485     |
| Övriga skulder                               |     | 425 089     | 489 164     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 966 565     | 1 305 240   |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 619 134   | 2 068 889   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 143 702 086 | 146 009 604 |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

|                                                                                           | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar | 63 845 545 | 63 845 545 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                           | 63 845 545 | 63 845 545 |

### Ansvarsförbindelser

|                                  |      |      |
|----------------------------------|------|------|
| Övriga ansvarsförbindelser       | Inga | Inga |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | -    | -    |

M

03

BS  
K  
K

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Klassificeringen av de förutbetalade intäkterna från negativa kundfordringarna har ändrats till förutbetalda intäkter på skuldsidan på grund av en mer rättvisande bild. Samt att för jämförbarhetens skull har även 2014 års siffror ändrats. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| Byggnad               | 1%       | (1%)         |
| Ombyggnad             | 1%       | (1%)         |
| Maskiner              | 10%      | (10%)        |
| Inventarier           | 20%      | (20%)        |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

M

03  
BS  
KH  
KH

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

|                                        | 2015             | 2014             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 185 204        | 1 218 114        |
| Hyror                                  | 4 218 244        | 4 221 912        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 9 122            | 7 766            |
|                                        | <b>5 412 570</b> | <b>5 447 792</b> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|              | 2015     | 2014           |
|--------------|----------|----------------|
| Övrigt       | -        | 474 400        |
| <b>Summa</b> | <b>-</b> | <b>474 400</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2015             | 2014             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 185 967          | 180 052          |
| Städning                                         | 138 160          | 154 725          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 43 188           | 28 472           |
| Trädgårdsskötsel                                 | -                | 1 249            |
| Sotning                                          | 19 083           | 2 506            |
| Reparationer                                     | 293 626          | 453 538          |
| El                                               | 252 459          | 272 860          |
| Uppvärmning                                      | 610 597          | 665 037          |
| Vatten                                           | 79 852           | 79 048           |
| Sophämtning                                      | 298 272          | 290 828          |
| Försäkringspremie                                | 19 460           | 128 937          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 55 935           | 54 765           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 320 000          | 320 000          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 29 601           | 56 179           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 109 864          | 120 230          |
| Revisionsarvode                                  | 34 000           | 38 810           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 109 030          | 105 750          |
| Panter och överlåtelser                          | 9 121            | 7 766            |
| Juridiska åtgärder                               | -                | 22 725           |
| Övriga externa tjänster                          | 19 302           | 20 123           |
|                                                  | <b>2 627 517</b> | <b>3 003 600</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Bostäder                                         | -                | 39 504           |
| Gemensamma utrymmen                              | 56 117           | 677 603          |
| Byggnad                                          | 132 252          | 119 272          |
| Övrigt                                           | 1 936 039        | 133 279          |
|                                                  | <b>2 124 408</b> | <b>969 658</b>   |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>4 751 925</b> | <b>3 973 258</b> |

*Handwritten signature*

*Handwritten signatures and initials: BS, HH, KM, and others*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2015          | 2014          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 11 743        | 6 995         |
| Konsultarvode   | 67 172        | 36 155        |
| <b>Summa</b>    | <b>78 915</b> | <b>43 150</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2015          | 2014          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 52 993        | 38 000        |
| Sociala kostnader | 14 233        | 9 000         |
|                   | <b>67 226</b> | <b>47 000</b> |

#### Upplysningar till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2015-12-31         | 2014-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 67 969 290         | 67 969 290         |
| -Ombyggnad                              | 12 157 099         | 12 157 099         |
| -Mark                                   | 73 633 397         | 73 633 397         |
|                                         | <b>153 759 786</b> | <b>153 759 786</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -10 520 446        | -9 241 069         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 279 377         | -1 279 377         |
|                                         | <b>-11 799 823</b> | <b>-10 520 446</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>141 959 963</b> | <b>143 239 340</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 69 800 000         | 69 800 000         |
| Mark                                    | 80 200 000         | 80 200 000         |
|                                         | <b>150 000 000</b> | <b>150 000 000</b> |
| Bostäder                                | 118 000 000        | 118 000 000        |
| Lokaler                                 | 32 000 000         | 32 000 000         |
|                                         | <b>150 000 000</b> | <b>150 000 000</b> |

##### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                         | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 109 968        | 109 968        |
|                                         | <b>109 968</b> | <b>109 968</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -60 483        | -49 486        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -10 997        | -10 997        |
|                                         | <b>-71 480</b> | <b>-60 483</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>38 488</b>  | <b>49 485</b>  |

*u*

*BS*  
*KU*

## Not 8 Kassa och bank

|                                  | 2015             | 2014             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa                            | 2 781            | 1 112 948        |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 531 607        | 1 411 010        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 534 388</b> | <b>2 523 958</b> |

## Not 9 Eget kapital

|                                    | Bundet eget kapital                       |                                | Fritt eget kapital                      |                   | Summa      |
|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|------------|
|                                    | Medlems-<br>insatser                      | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat                  | Årets<br>resultat |            |
| Belopp vid<br>årets ingång         | 100 498 806                               | 764 448                        | -4 513 319                              | -809 220          | 95 940 715 |
| Disposition enligt<br>stämmobeslut |                                           | -                              | -809 220                                | 809 220           |            |
| Årets resultat                     |                                           |                                |                                         | -1 857 763        | -1 857 763 |
| Belopp vid<br>årets utgång         | 100 498 806                               | 764 448                        | -5 322 539                              | -1 857 763        |            |
|                                    | Totalt bundet eget kapital<br>101 263 254 |                                | Totalt fritt eget kapital<br>-7 180 302 |                   | 94 082 952 |

*m*

OS  
BS HPP  
Klu

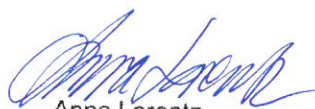
## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2015-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2014-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek |                                | 1,95% | 11 500 000                |                          | 27 000 000                |
| Stadshypotek |                                | 0,70% | 9 500 000                 |                          | 9 500 000                 |
|              |                                | 1,00% | 13 500 000                |                          | 11 500 000                |
| Stadshypotek |                                | 0,40% | 13 500 000                |                          |                           |
|              |                                |       | <b>48 000 000</b>         |                          | <b>48 000 000</b>         |

## Underskrifter

Stockholm 2016-

  
Henrik Haleen

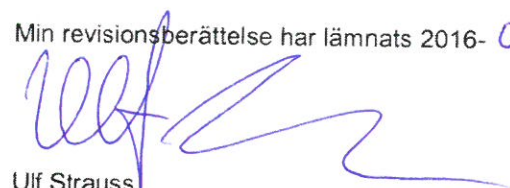
  
Anna Lorentz

  
Björn Siljeholm

  
Kent Uttersröm

  
Oscar Järkvik

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-04

  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 15, org.nr 769602-9052

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 15 för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 15 för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

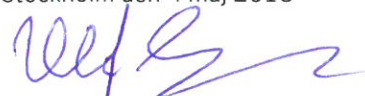
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 4 maj 2016



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

## Styrelsens kommentarer till årsredovisningen 2015

### Årets resultat och avskrivningar

2015 års resultat var bokföringsmässigt -1.873.518 kr efter avskrivningar på 1.290.374 kr (se sid 6).

Avskrivningarna har från och med 2014 höjts så att byggnaden och ombyggnader ska skrivas av på 100 år i stället för som tidigare på 200 år. Auktoriserade revisorer kräver enligt s.k. god redovisningssed, att avskrivningar görs på detta sätt. Styrelsen anser dock att även om byggnadens värde skulle minska, så stiger vår friköpta tomts värde mer än denna minskning.

En stor del av avskrivningarna beror på de förbättringar på fastigheten, som gjordes åren efter förvärvet av denna. Men dessa förbättringar har vi i verkligheten bekostat med medel från lägenhetsförsäljningar (se nedan) samt från våra avgifter.

### Kassaflöde

2015 års kassaflöde blev negativt med ett underskott på  $-1.873.518 + 1.290.374 = -583.144$  kr. Under 2015 har vi haft extraordinära kostnader på tillsammans ca 2.380 tkr (byte av två hissar, rörarbeten, ventilationsarbeten, belysning, m.m), som tagits på resultatet. Föreningens kassaflöde om vi inte haft de extraordinära kostnaderna, hade blivit i storleksordningen +1.800 tkr.

### Upplåtelseavgifter

Vinster från försäljning av lägenheter, där den boende valde att kvarstå som hyresgäst när föreningen köpte fastigheten år 2005, redovisas som "Upplåtelseavgifter" (se sid 8). Dessa adderas till det egna kapitalet, vilket gör att de inte kommer med när man beräknar de ansamlade resultaten.

Man borde hellre se upplåtelseavgifterna som en vinst, vilket det ju egentligen är.

Föreningen har t.o.m. 2015 sålt fem lägenheter för sammanlagt 19.608.175 kr. Av detta belopp redovisas 10.569.490 kr som upplåtelseavgifter.

### Ansamlade resultat

Den ansamlade förlusten 2015 redovisas till -7.196.057 kr (se sid 5).

Om man enligt ovan betraktar upplåtelseavgifterna som vinster, skall 10.569.490 kr adderas, och förlusten blir då istället en ansamlad vinst på + 3.373.433 kr.

### Slutsats

Föreningens ekonomi är mycket god. Trots de låga avgifterna har vi ett starkt kassaflöde.

## Föreningens ekonomiska historia

Föreningen tillträdde fastigheten Snickaren 15 den 30 september 2005. Köpeskillingen var **138 Mkr**. Räknat på totalytan 7269 kvm var föreningens pris i genomsnitt ca 19.000 kr/kvm för bostäder, butikslokaler och garage.

Vid köpet uppgick låneskulden till **62,35 Mkr**. Den 31/12 2015 hade låneskulden amorterats ner till **48 Mkr**.

Föreningen har sålt fem lägenheter mellan 2005 och 2012 för sammanlagt drygt **19,6 Mkr**. En lägenhet om 4 rok på 137 kvm på plan 1 i uppgång 32, återstår som hyresrätt.

Som beskrivits i verksamhetsberättelsen, igångsattes ett stort antal projekt efter köpet av fastigheten. Det största var ventilationsprojektet, där vi genom värmeåtervinning sparar ca 600.000 kWh/år (ungefär samma belopp i kronor). Sammanlagda kostnaden för alla projekten har hittills varit **ca 16 Mkr**.

Avgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014. Efter senaste sänkningen är avgiften för t.ex. en lägenhet på 4 rok och 124 kvm, max 2.562 kr/månad. Våra avgifter uppgår nu sammanlagt till 1.185 tkr/år.

Lokalhyrorna uppräknas i stort sett med konsumentprisindex. Mellan 2006 och 2014 har K-index stigit med ca 11%, vilket gjort att hyrorna på våra sju butikslokaler hittills stigit med ca 330 tkr. Inga övriga omförhandlingar av lokalhyrorna har gjorts under verksamhetsåret.

Under 2015 anlidade styrelsen ett företag som gjorde en analys av hyrorna för våra butikslokaler. Vid en jämförelse med hyror för butiker i närmaste omgivningen på Odengatan, visade det sig att våra butiker låg på rätt hyresnivå.

Styrelsen har förhandlat fram mycket förmånliga räntor på våra lån på sammanlagt 48 Mkr. Den sammanvägda genomsnittliga räntan är nu nere på 1,0 %

Stockholm i april 2016

**Styrelsen i Brf Snickaren 15**