

Årsredovisning
med Revisionsberättelse
samt Styrelsens kommentarer för

Brf Snickaren 15

769602-9052

Räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

För mer information se hemsidan
www.snickaren15.se
som beskriver föreningen och
dess närmiljö i ord och bild.

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	
Styrelsens kommentarer	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 (769602-9052), med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, även kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Snickaren 15 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Odengatan 28, 30 och 32. Den förvärvades (tillträdde) 2005-09-30. Fastigheten bebyggdes 1966-1967 av Fastighets AB Hufvudstaden och består av 1 flerbostadshus. Huset består av 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 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.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	lägenheter, bostadsrätt	4 863
1	lägenheter, hyresrätt	137
0	lokaler, bostadsrätt	-
15	lokaler, hyresrätt*	1 258
60	garageplatser, hyresrätt	1 011 varav 46hyrs ut till medlemmar & 14 externt.

Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

*se separat specifikation på sid.4.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

DA

Ans KU
Z HH

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-26. På stämman deltog 27 medlemmar samt 3 medlemmar representerades genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Henrik Haleen	Ordförande
Anna Lorentz	Ledamot
Kent Utterström	Ledamot
Oscar Järkvik	Ledamot
Ann von Sydow	Ledamot

Hans-Göran Carlsson	Suppleant
Mimmi Lundberg	Suppleant

Enligt stadgarna är alla styrelsemedlemmar valda på 1år.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ernst & Young/Ulf Strauss, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gunnar Fjelkner, sammankallande, Björn Siljeholm och Karin Brodén Andersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Byggnadens tekniska status

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

År	Åtgärd
2006	Bullerdämpande fönsterglas
2006-2007	Avloppsinspektion och avloppsrensning
2006-2007	Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
2006-2007	Nytt låssystem i hela fastigheten
2006-2008	Nytt värme- & ventilationssystem inkl. värmeåtervinning
2007	Nya entréportar
2007-2010	Nya balkonger
2007-2009	Bredband
2008	Nya elcentraler i lägenheterna
2008	Energibesparande belysning i trapphus/garage
2009-2010	Nya maskiner i tvättstugorna
2010	Snickarbod inreddes i nedre källarplanet
2012	Upprustning av innergården
2013	PCB-sanering
2014	Föreningslokal samt motionsrum
2015	Nya hissar i uppgång 28 och 32
2015	Styrssystem i hissen i uppgång 30 uppdaterades
2015	Ny belysning installerades på vinden och i pannrummet
2015	En av tre evakueringsfläktar byttes
2015-2016	Byte av branddörrar på vinden och i källaren
2015---	Byte av avloppsrör i garage
2015	Analys av hyresnivån för våra butikslokaler har gjorts.

DA

Aw Ku HT 03

Avgifterna

Avgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014.
Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret / Utfört periodiskt underhåll

Fortsatt arbete med byte av avloppsrör i garage.
Byte av horisontella avloppsrör i taket hos ett par av våra lokalhyresgäster.
Byte av två branddörrar på vinden.
Byte av rostiga radiatorer i några lägenheter.
Byte av expansionskärl.
Två av tre evakueringsfläktar byttes (samtliga är nu bytta, då en byttes år 2015).
Nyckelinventering har skett, med genomgång av behörigheter.
Inventering/besiktning av husets elcentraler m.m. har genomförts och akuta brister som framkom har åtgärdats, samt åtgärdsplan är upprättas.
Ny underhållsplan samt rutiner för förvaltningsarbetet har upprättats i samarbete med vår förvaltare, Storholmen. För detaljer v.g. se underhållsplan på föreningens inre hemsida.
Besiktning och undersökning av garagets skick har genomförts genom Betongkonsult AB.
Djupare analys, och fortsatt projektering, för planering av åtgärder av övre garagegolvets konstruktion kommer att genomföras under år 2017.
Fortsatt arbete med tätning av sprickor vid golvrännor i garage.
Styrelsen har börjat samla information av möjliga lösningar kring laddning av elbilar i garage.
Biljardrum intill föreningslokalen har iordningställts.
I övrigt har löpande underhåll i fastigheten utförts.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.
Vid årets början var antalet medlemmar 66st. Under året har 6st. tillkommit samt 4st. avgått.
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 68st.

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Vanadis Care t.o.m. 2016-04-30, därefter av Storholmen Förvaltning AB.

DA

MS
Ku

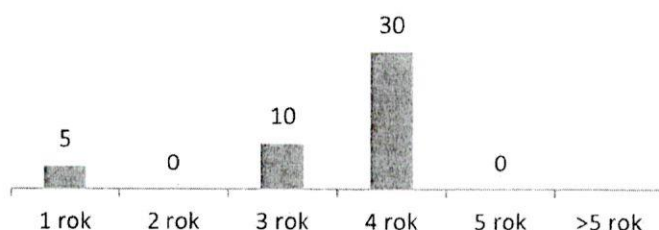
22 NH 03

Övrig information

* I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

Lägenhetsfördelning:



Avloppssystemet

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

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.

DA

AS ku
RH 2 03

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 tätninglisterna 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) 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.

OK

AS KU
2 HST 03

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 "Garageplatser policy" 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 inneluft 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 700.000 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.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5 459	5 413	5 448	5 528
Resultat efter fin. poster (tkr)	-177	-1 858	-809	-261
Soliditet (%)	66,4%	65,9%	66,1%	65,9%

DA

AM KU
HHT 03
Q

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 929 316	10 569 490	764 448	-5 322 539	-1 857 763	94 082 952
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 857 763	1 857 763	
Årets resultat					-176 783	-176 783
Belopp vid årets utgång	89 929 316	10 569 490	764 448	-7 180 302	-176 783	93 906 169

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 180 302
Årets resultat	-176 783
Totalt	-7 357 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-7 357 085
Totalt	-7 357 085

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

0A

AS Ku

03

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 457 463	5 412 570
Övriga rörelseintäkter	3	1 900	-
Summa rörelseintäkter		5 459 363	5 412 570
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 657 035	-4 717 925
Övriga externa kostnader	5	-122 750	-112 915
Personalkostnader och arvoden	6	-69 814	-67 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 290 374	-1 290 374
Summa rörelsekostnader		-5 139 973	-6 188 440
Rörelseresultat		319 390	-775 870
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		320	9 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 493	-1 091 701
Summa finansiella poster		-496 173	-1 081 892
Resultat efter finansiella poster		-176 783	-1 857 762
Resultat före skatt		-176 783	-1 857 762
Skatter			
Årets resultat		-176 783	-1 857 763

69

MS
ku

MS
03
cu

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	140 680 586	141 959 963
Inventarier, maskiner och installationer	8	27 491	38 488
Summa materiella anläggningstillgångar		140 708 077	141 998 451
Summa anläggningstillgångar		140 708 077	141 998 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 847	27 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 598	141 802
Summa kortfristiga fordringar		106 445	169 247
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 725 508	1 534 388
Summa kassa och bank		2 725 508	1 534 388
Summa omsättningstillgångar		2 831 953	1 703 635
SUMMA TILLGÅNGAR		143 540 030	143 702 086

DA

As
Ku

HH⁰³
R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 498 806	100 498 806
Fond för yttre underhåll	11	764 448	764 448
Summa bundet eget kapital		101 263 254	101 263 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 180 302	-5 322 539
Årets resultat		-176 783	-1 857 763
Summa fritt eget kapital		-7 357 085	-7 180 302
Summa eget kapital		93 906 169	94 082 952
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 966 250	48 000 000
Summa långfristiga skulder		30 966 250	48 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	17 000 000	-
Leverantörsskulder		283 663	227 480
Skatteskulder		7 296	-
Övriga skulder		346 966	425 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 029 686	966 565
Summa kortfristiga skulder		18 667 611	1 619 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 540 030	143 702 086

DA

As
Ku

HH 03
R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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 linjärt över nyttjande perioden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)
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.

OK

AM KH

HH
d

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 185 182	1 185 204
Hyrer	4 264 083	4 218 244
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 768	9 122
Övriga hyresintäkter	4 430	-
	5 457 463	5 412 570

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	1 900	-
Summa	1 900	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	142 876	185 967
Städning	137 560	138 161
Tillsyn, besiktning, kontroller	55 857	43 188
Trädgårdsskötsel	1 000	-
Sotning	3 888	19 083
Reparationer	523 292	293 626
El	271 623	252 459
Uppvärmning	656 897	610 597
Vatten	90 786	79 852
Sophämtning	373 117	298 272
Försäkringspremie	85 478	19 460
Fastighetsavgift bostäder	57 060	55 935
Fastighetsskatt lokaler	352 000	320 000
Övriga fastighetskostnader	99 417	29 601
Kabel-tv/Bredband/IT	109 654	109 864
Förvaltningsarvode ekonomi	112 395	109 030
Panter och överlåtelser	5 236	9 121
Förvaltningsarvode teknik	28 580	-
Övriga externa tjänster	18 165	19 302
	3 124 881	2 593 518
Underhåll		
Lokaler rörarbeten	160 046	-
Gemensamma utrymmen	55 061	56 117
Ventilation lägenheter	150 000	-
Byggnad	102 075	132 252
Övrigt	64 972	1 936 038
	3 657 035	4 717 925
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 657 035	4 717 925

DA

As
cu
2 HH 05

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	8 195	11 742
Konsultarvode	79 130	67 173
Revisionarvode	35 425	34 000
Summa	122 750	112 915

Not 6 Personalkostnader och löner

	2016	2015
Styrelsearvode	54 995	52 993
Sociala kostnader	14 819	14 233
	69 814	67 226

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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
	153 759 786	153 759 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 799 823	-10 520 446
-Årets avskrivning enligt plan	-1 279 377	-1 279 377
	-13 079 200	-11 799 823
Redovisat värde vid årets slut	140 680 586	141 959 963
Taxeringsvärde		
Byggnader	74 400 000	69 800 000
Mark	105 800 000	80 200 000
	180 200 000	150 000 000
Bostäder	145 000 000	118 000 000
Lokaler	35 200 000	32 000 000
	180 200 000	150 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och andra installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 968	109 968
	109 968	109 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-71 480	-60 483
-Årets avskrivning enligt plan	-10 997	-10 997
	-82 477	-71 480
Redovisat värde vid årets slut	27 491	38 488

BA

MS
Kul
H 03

Not 9 Kassa och bank

	2016	2015
Kassa	3 481	2 781
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 722 027	1 531 607
Summa	2 725 508	1 534 388

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2018-09-30	1,95%	11 500 000	27 000 000
Stadshypotek	2017-09-30	0,70%	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek	2019-09-30	1,00%	13 500 000	11 500 000
Stadshypotek	2017-09-29	0,50%	6 000 000	-
Stadshypotek	2017-03-30	0,95%	1 500 000	-
Stadshypotek	2020-09-30	1,14%	5 966 250	-
			47 966 250	48 000 000

Föfallotidpunkt , 1-5 år från balansdagen är det totala lånebeloppet 47.966.250 kr

Enligt K2 ska skulder som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld och totalt har 17.000 000 kr redovistas som en kortfristig skuld.

Not 11 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	764 448	764 448
Reservering enligt stadgar	-	-
Reservering enligt stämmobeslut	-	-
lanspråkstagande enligt stadgar	-	-
lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-	-
Vid årets slut	764 448	764 448

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	63 845 545	63 845 545
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	63 845 545	63 845 545

02

AM
ku
R
Hos

Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållskontroll och rensning av hela fastighetens rör kommer genomföras under år 2017 av AB Avloppsteknik.

Djupare analys och fortsatt projektering, för planering av åtgärder av garagegolvs konstruktion, kommer att genomföras under år 2017.

Inoljning av fastighetens teakfönster.

Uppdatering av sensorer avseende trappbelysningen.

För information avseende planerat periodiskt underhåll hänvisas till underhållsplanen på föreningens inre hemsida.

DA

ay
ku
HH os
d

Underskrifter

Stockholm 2017-05-02



Henrik Haleen



Anna Lorentz



Ann von Sydow



Kent Utterström



Oscar Järkvik

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN 15, org.nr 769602-9052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN 15 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN 15 för år 2016, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

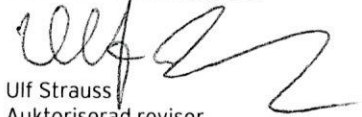
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2017



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Styrelsens kommentarer till årsredovisningen 2016

Årets resultat och avskrivningar

2016 års resultat var bokföringsmässigt -176.783 kr efter att avskrivningar på 1.290.374 kr gjorts.

Avskrivningarna är ingen kostnad utan en bokföringspost. Till en del beror avskrivningarna på att byggnaden skrivs av på 100 år. Styrelsen anser dock att även om byggnadens värde skulle minska, så stiger vår friköpta tomts värde mer än denna minskning.

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

Kassaflöde

2016 års kassaflöde blev positivt med ett överskott på $1.290.374 - 176.783 = 1.113.591$ kr. Under 2016 har vi dessutom haft extraordinära kostnader på tillsammans ca 600 tkr (rörarbeten, nya branddörrar, biljard- och dartrum, byte av två fläktar m.m), som tagits på resultatet. Föreningens kassaflöde om vi inte haft de extraordinära kostnaderna, hade blivit i storleksordningen +1.700 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 7). 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. 2016 sålt fem lägenheter för sammanlagt 19.608.175 kr. Av detta belopp redovisas 10.569.490 kr som upplåtelseavgifter.

Ansamlade resultat

Den ansamlade förlusten 2016 redovisas till -7.357.085 kr (se sid 7).

Om man enligt ovan betraktar upplåtelseavgifterna som vinster, skall 10.569.490 kr adderas, och den ansamlade förlusten blir då istället en ansamlad vinst på + 3.212.405 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 2016 hade låneskulden amorterats ner till knappt **48 Mkr**. Dessutom var föreningens kassa vid årsskiftet drygt **2,7 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 framgår av årsredovisningen, igångsattes ett stort antal projekt efter köpet av fastigheten. Det största var ventilationsprojektet, där vi genom värmeåtervinning sparar ca 600.000 kWh/år. Sammanlagda kostnaden för alla projekten har hittills varit **ca 18 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 2015 har K-index stigit med 12,6%, vilket gjort att hyrorna på våra sju butikslokaler hittills stigit med ca 350 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, som är på sammanlagt 48 Mkr. Den sammanvägda genomsnittliga räntan är nu nere på 1,12 %.

Stockholm i april 2017

Styrelsen i Brf Snickaren 15