

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snickaren 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

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 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 15	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 - 1967 och består av 1 flerbostadshus i -2 till 8 våningar.
Fastighetens värdeår är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7255 kvadratmeter, varav 5001 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2254 kvadratmeter utgör lokal och garage yta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	0	10	30

W.P. de TS
Am
PL

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Livsmedelsbutik	167	20051001-20110930
Presentartiklar	105	20061101-20091031
Optiker	58	20070801-20100731
Tidningsspecialist	135	20061001-20090930
Apotek	258	20061001-20160930
Bank	348	20070701-20120930
Klädbutik	104	20061001-20090930
Lager	50	19981001-20100930
Lager	10	20061001-20160930
Lager	5	20060901-20110930
Lager	10	20060901-T v
Förråd	5	20020901-T v
Förråd	5	20030701-T v
Förråd	5	20030301-T v
Lager	28	Outhyrd
Lager	10	Outhyrd
Lager	10	20040401-20090331
Förråd	10	20070601-20091231
Lokal	100	Outhyrd

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Bredband har installerats	2009	
Nya balkonger	2007 - 2009	
TV-avtal	2009	
Tvättstugor	2009	
Nya Elcentraler	2008 - 2008	
Nya entréportar	2007 - 2007	
Avloppsinspektion och -rensning	2006 - 2007	
Nytt låssystem i hela fastigheten	2006 - 2007	
Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna	2006 - 2006	
Nytt värme- och ventilationssystem	2006 - 2007	
Bullerdämpande fönsterglas insatta	2006 - 2006	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Egen regi

Övriga avtal

Bredband 2 - Internet, e-post, hemsida Energiparkonsult Paul Albertsson - Tillsyn undercentral fjärrvärme Fortum - El och fjärrvärme Hissjouren Ekmans - Funktionsservice hissarna IMS-ventilation - Ventilation och kyla LS tankservice - Slamsugning oljeavskiljare i garage Multicom - Larmöverföring Renhållningsförvaltningen - Hushållsavfall Securitas - Hisslarm SOS Alarm - Brandlarm Stockholm Vatten - Vatten Stokab - Optisk fiber, stadsnät Tyco Fire - Sprinkleranläggning Telia - Abonnemang hisstelefon UNA-portar - Garageportarna UC - Kreditupplysning Vanadis Ståd - Trappstädning m m, Com Hem - TV, Klimatkonsult - Service kylaggregat, Liselott Lööf - Grovsopor.

NIP ML RS Ann ST R

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Policyn är att, enligt hyreslagen, tillåta andrahandsuthyrning under kortare tid.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Fjelkner	Ledamot
Peter Cleve	Ledamot
Per Lorentz	Ledamot
Niclas Peyron	Ledamot
Anna-Lill Kåsjö	Ledamot
Tord Bergstedt	Ledamot
Bo Lönner	Ledamot
Birgit Garmelius Larsson	Suppleant
Lars-Jacob von Knorring	Suppleant
Matti Drisin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niclas Peyron
Anna-Lill Kåsjö
Tord Bergstedt
Birgit Garmelius Larsson

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	KPMG	Ordinarie Extern
KPMG	KPMG	Suppleant Extern

Valberedning

Anita Cassmer-Bergstedt	sammankallande
Owe Sporrang	
Marianne Quarles van Ufford	

Stämmor

Ordinarie	2008-05-19	
Extra		Extra föreningsstämma hölls den 7 maj 2008 för att rösta om flyttning av samtliga vindsförråd och de två tvättstugorna till garageplan samt byggnation av bostadslägenheter på vinden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Till och med 2008 har följande utförts:

Balkonger mot innergård

Har projekterats, ritningar finns och bygglov har erhållits för nya balkonger på flyglarna samt att ersätta de befintliga med större.

Belysning i trapphus och garage

Modern energibesparande belysning i trapphusen och garagen har installerats under 2008.

N.P. 11/ 73 Ann GF
B

Brandsäkerhet

Styrelsen beslöt under 2008 att uppgradera fastighetens brandskydd. Brandsläckare har placerats i trapphus och garage. Nödbelysning har installerats under 2008 i trapphus och garage. Information har gått ut till medlemmarna om nödvändigheten av brandvarnare i lägenheterna.

Byggnation på vinden

Frågan om byggnation på vinden har behandlats på extrastämma 2008-05-07, där utslaget blev positivt för byggnation. Under 2008 har bygglov sökts.

El centraler/Proppskåp

El-uttag för bredband krävdes och därmed sågs el-installationerna i lägenheterna över. Detta föranledde uppgradering och lägenheterna har nu moderna el-skåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Lägenheterna har testats för jordfel och de allvarliga fel som hittades har åtgärdats. En medlem tackade nej till översynen.

Energideklaration

Den av Boverket begärda energideklarationen har under året färdigställts och avsänts till Boverket. Energiförbrukningen avser året 2008. Resultatet visar att vår byggnads energieffektivitet är mycket god, den ligger i översta toppen. Energideklarationen gäller i tio år

Entréportar

I 32:an har dörröppnare installerats under 2008. Efter en provtid är avsikten att dörröppnare även ska installeras i 28:a och 30:an. Golvbeläggningen mellan entrédörrarna har gjorts enhetlig.

Fönster

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

Gården

Gården planeras att fräschas upp och förses med krukor och viss plantering. Diskussioner har pågått under 2008 om planering och tidplan.

Hissarna

Under 2008 har ett nytt serviceavtal för hissarna tecknats. Ny leverantör är Schindler Hiss AB.

Hyresgäster

Samtliga butikslokaler har varit uthyrda under 2008. En av butikslokalerna har bytt hyresgäst.

Lägenhetsdörrar och branddörrar

Under 2006 byttes samtliga lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar med säkerhetsklass 4. Installationen var inte fackmannamässigt utförd och samtliga dörrar måste åtgärdas. Under 2008 har leverantören gjort en provinstallation som misslyckades. Styrelsen fortsätter dialogen med leverantören och ny provinstallation kommer att göras. Ny branddörr i 32:ans entréhall har monterats under 2008.

Temperaturutredning

En medlem har klagat på för hög rumstemperatur i lägenheten. Föreningen har av Miljöförvaltningen ålagts att utreda ärendet. Vi har anlitat extern specialhjälp i arbetet med utredningen av temperaturförhållandena. Bl a har ventilationsanläggningen i underliggande butikslokal försetts med kylbatterier samt fått 50% ökad luftmängd, tilluftstemperaturen för alla lägenheter har sänkts, justeringen av husets värmesystem har setts över, m m. Kostnaderna har belastat föreningen.

TV/IT/Telefoni

Under 2008 har föreningen installerat ett Gbit säkrat fastighetsnät för Internet som ägs av föreningen. Fastigheten har anslutits till Stokab AB stadsnät via optisk fiber med Gbit kapacitet. Avtal för tjänste leverans av internet e-post och hemsida har tecknats med Bredband2, avtalet löper på 3 år. Samtliga medlemmar har nu fri tillgång till 100 Mbit bredband, e-post och egen hemsida.

En översyn av avtal för TV har påbörjats.

NIP // TS Ann GF
PL

Tvättstugor

Offerter har inhämtats för installation av nya effektiva maskiner i de två tvättstugorna på vinden.

Värme- och ventilation

Under 2008 har investeringar gjorts för att återvinna värme från våra kylmaskiners kondensorer. Värmen används för uppvärmning av husets varmvattensystem.

Övrig information

Allmänt om byggnaden

Föreningens fastighet byggdes 1966–67 av Fastighets AB Hufvudstaden. Man lade stor vikt vid att få så låga underhållskostnader som möjligt. Därför byggde man med fasadtegel, koppartak, teakfönster, isolering med Foamglas på innergården etc. Byggnaden har en stabil betongstomme och är grundlagd på berg.

Allmänt om föreningen

Föreningen köpte fastigheten av Nordea i september 2005. Under 2006 hade styrelsen fokus på att undersöka fastighetens tekniska skick som underlag för en investeringsplan. Finansieringen av denna sker i huvudsak med intäkterna från försäljningen av 4 bostadsrätter (under 2006 och 2007).

Avloppssystemet

Avloppssystemet har analyserats i samarbete med AB Avloppsteknik, varvid man mätt bl.a. avloppsrörens godstjocklek. Avloppsteknik har bedömt att systemets återstående livslängd är minst 30 år. Hela avloppssystemet har spolats och fotograferats. Svaga punkter i rörsystemet har antingen reparerats genom relining eller bytts ut. En långsiktig underhållsplan har upprättats.

Entréportar

Under 2007 har de tre entréerna försetts med nya ytterdörrar som flyttats ut till fasadliv, bl.a. för att undvika att obehöriga vistas i entréerna.

Garage

Föreningen har garage i två plan med sammanlagt 65 platser samt spolplatta på nedre garaget. I garagen har golv, väggar och tak målats, vilket väsentligt höjt trevnaden.

Hemsida

Föreningens hemsida har en intern och en extern del. I den interna delen får medlemmarna på ett smidigt sätt tillgång till information om vad som händer i föreningen samt kan kommunicera med styrelsen och med övriga medlemmar. Den externa delen innehåller information som kan vara av intresse för t.ex. spekulanter på lägenheter, fastighetsmäklare eller personer som önskar hyra garageplats.

Lås

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

Värme- och ventilation

Under 2006 och 2007 har sammanlagt ca 2,8 Mkr investerats i nya värme- och ventilationssystem. Gamla fläktenheter har ersatts med nya tryckstyrda fläktar med värmeåtervinning, allt datorstyrt. Detta är möjligt genom att byggnaden är försedd med både tilluft och frånluft. Systemet är försett med högeffektiva värmeväxlare och filter, vilket skapar mycket god luftkvalitet. Under 2007 har den sista delen av installationen gjorts hos 7-Eleven, Dypoteque, Optikern och Tidningsspecialisten och togs i drift januari 2008.

Värmeåtervinningssystemena medför att den årliga uppvärmningskostnaden för hela fastigheten har kunnat sänkas från ca 1.200 tkr till ca 600 tkr!

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftsskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

7A

NIP AL TTB Ann GF
IL

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	301	298	347
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 195	11 248	11 713
Elkostnad/kvm totalyta	57	45	39
Värmekostnad/kvm totalyta	82	105	129
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	13	11

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämman

årets resultat

-301 690

ansamlad förlust

-787 767

reservering till fond för yttre underhåll

-330 600

av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt styrelsen

629 392

-790 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-790 665

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

78

N.P. M. TTS Ann GF
17

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

5 962 276

5 836 573

960

4 453

5 963 236

5 841 026

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader
Reparationer
Periodiskt underhåll
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

-551 128

-447 504

-412 474

-543 055

-629 392

-164 660

-1 257 830

-1 352 678

-53 231

-52 781

-356 000

-546 000

-222 687

-359 148

0

-1 475

-1 012 911

-904 763

-4 495 653

-4 372 065

RÖRELSERESULTAT

1 467 583

1 468 961

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader

57 154

75 846

-1 810 425

-1 854 371

-1 753 271

-1 778 525

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-285 688

-309 564

SKATT

Statlig inkomstskatt

-16 002

-21 142

-16 002

-21 142

ÅRETS RESULTAT

-301 690

-330 706

N:P M T3 Om GF
R

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	150 614 062	148 938 466
Pågående byggnation Not 4	257 221	112 063
	150 871 283	149 050 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	150 871 283	149 050 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	39 052	17 164
Övriga fordringar	45 000	0
Förutbetalda kostnader Not 5	50 929	52 822
	134 981	69 986
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 007 215	3 081 359
SBC klientmedel i SHB	698 019	948 028
	1 705 234	4 029 387
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 840 215	4 099 372
SUMMA TILLGÅNGAR	152 711 498	153 149 901

N.P. M. T3 Om GF
1K

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		89 082 786	89 082 786
Upplåtelseavgifter		8 941 020	8 941 020
Fond för yttre underhåll	Not 7	6 048	304 840
		98 029 854	98 328 646
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-488 974	-457 060
Årets resultat		-301 690	-330 706
		-790 665	-787 766
SUMMA EGET KAPITAL		97 239 189	97 540 879
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	53 708 346	53 964 192
		53 708 346	53 964 192
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	249 996	249 996
Leverantörsskulder		388 156	241 735
Skatteskulder		34 617	99 111
Övriga kortfristiga skulder		246 707	192 459
Upplupna kostnader	Not 9	294 254	286 886
Förutbetalda avgifter och hyror		550 233	574 643
		1 763 963	1 644 830
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		152 711 498	153 149 901
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	63 845 545	63 845 545
Ansvarsförbindelser		inga	inga

PA

Nip ML H Am 97

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	10,00 %
Fastighetsrenovering	10,00 %	10,00 %
Ventilation	5,00 %	5,00 %
Port/säkerhetsdörr	5,00 %	5,00 %
Kodlås	10,00 %	10,00 %
Bredband	10,00 %	-
Fönster	5,00 %	5,00 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 449 372	1 435 656
Hysesintäkter	4 512 904	4 400 917
	5 962 276	5 836 573

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	180 000	180 000
Städning entreprenad	137 520	136 080
Städning enligt beställning	42 000	9 600
Mattvätt/Hyrmattor	0	16 560
Sotning	18 000	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	4 200	0
Hissbesiktning	4 324	1 921
Myndighetstillsyn	15 312	4 570
Störningsjour och larm	23 393	19 008
Serviceavtal	63 064	10 745
Hiss	30 038	28 800
Värmeanläggning	5 044	4 920
Ventilation	0	33 600
Förbrukningsmateriel	3 822	1 700
Brandskydd	24 411	0
	551 128	447 504

N.P. *[Signature]* *[Signature]* Alm *[Signature]* SF

	2008	2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	3 108
Hyreslägenheter	1 800	0
Brf Lägenheter	600	0
Lokaler	15 428	2 500
Tvättstuga	7 005	975
Sophantering/återvinning	0	4 175
Entré/trapphus	24 339	0
Portar	413	9 402
Lås	23 100	26 694
VVS	131 520	80 632
Värmeanläggning/undercentral	54 917	0
Undercentral	0	12 892
Ventilation	107 868	0
Elinstallationer	12 486	28 626
Hiss	0	18 316
Tak	3 480	0
Fönster	0	288
Gård	0	2 085
Garage/parkering	11 727	54 622
Vattenskada	17 791	295 035
Skadegörelse	0	3 705
	412 474	543 055
Periodiskt underhåll		
Byggnad	62 160	0
Vind	1 080	0
Entré/trapphus	425 781	8 773
VVS	97 861	65 136
Värmeanläggning	18 270	0
Ventilation	10 440	0
Hiss	0	63 872
Gård	13 800	23 520
Garage/parkering	0	3 360
	629 392	164 660
Taxebundna kostnader		
El	413 299	329 154
Värme	595 886	758 939
Vatten	75 728	93 578
Sophämtning/renhållning	95 590	79 179
Grovsopor	77 328	91 827
	1 257 830	1 352 678
Övriga driftskostnader		
Försäkring	44 779	44 556
Kabel-TV	8 452	8 225
	53 231	52 781
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	356 000	546 000



N.P. UK Am GF
73 R

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	225	231
Tele och datakommunikation	1 253	0
Telefon	3 742	8 126
Datakommunikation	10 487	5 614
Revisionsarvode extern revisor	12 396	11 020
Föreningskostnader	6 770	0
Styrelsemöten	4 355	0
Styrelseomkostnader	10 764	4 450
Stämma	19 164	8 400
Föreningsverksamhet	3 664	6 672
Förvaltningsarvode	97 789	95 454
Juridik	11 969	78 475
Administration	5 025	68 290
Korttidsinventarier	6 068	14 964
Konsultarvode	24 006	52 442
Medlemsavgift SBC ek för	5 010	5 010
	222 687	359 148
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	995
Övriga personalkostnader	0	480
	0	1 475
Avskrivningar		
Byggnad	339 846	339 846
Förbättringar	673 064	564 916
	1 012 911	904 763
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 495 653	4 372 065
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	150 404 244	145 950 980
Nyanskaffningar	2 688 507	4 453 264
Utgående anskaffningsvärde	153 092 751	150 404 244
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 465 778	-561 016
Årets avskrivningar enligt plan	-1 012 911	-904 763
Utgående avskrivning enligt plan	-2 478 689	-1 465 778
Planenligt restvärde vid årets slut	150 614 062	148 938 466
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	73 633 397	73 633 397
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 400 000	55 400 000
Taxeringsvärde mark	54 800 000	54 800 000
	110 200 000	110 200 000

N.P. 14 73 Om GF
12

	2008	2007
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	30 200 000	30 200 000
	110 200 000	110 200 000

**Not 4
PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	257 221	112 063
	257 221	112 063

**Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Kabel TV	2 197	2 113
Datakommunikation	0	4 943
Multicom Security	0	2 963
Securitas bevakning	10 901	9 907
Fastighetsförsäkring	34 754	32 896
Vattenkostnad	3 077	0
	50 929	52 822

**Not 6
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	89 082 786	0	0	89 082 786
Upplåtelseavgifter	8 941 020	0	0	8 941 020
Fond för yttre underhåll enligt not 7	6 048	-298 792	0	304 840
Summa bundet eget kapital	98 029 854	-298 792	0	98 328 646
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-488 974	298 792	-330 706	-457 060
Årets resultat	-301 690	-301 690	330 706	-330 706
Summa fritt eget kapital	-790 665	-2 898	0	-787 766
Summa eget kapital	97 239 189	-301 690	0	97 540 879

	2008	2007
Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	304 840	0
Reservering enligt stadgar	330 600	330 600
Reservering enligt 2006 års stämma	0	323 250
lanspråktagande enligt 2006 års stämma	0	-184 350
Årets lanspråktagande	-629 392	-164 660
Vid årets slut	6 048	304 840

Nip 4/2 R Am PL GT

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats

2008-12-31

3,060 %

3,520 %

4,430 %

Belopp

2008-12-31

25 000 000

27 000 000

1 958 342

53 958 342

Belopp

2007-12-31

25 000 000

27 000 000

2 214 188

54 214 188

**Villkors-
ändringsdag**

2010-09-30

2015-09-30

2016-09-01

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-249 996

53 708 346

-249 996

53 964 192

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

Städning entreprenad

Uppl kostnad el

Uppl kostnad värme

Uppl kostnad sophämtning

Uppl kostnad extern revisor

Upplupna räntekostnader

Upplupen besiktningkostnad

2008-12-31

11 760

45 300

71 757

7 763

12 500

145 174

0

294 254

2007-12-31

11 160

26 358

81 213

6 460

12 500

146 087

3 108

286 886

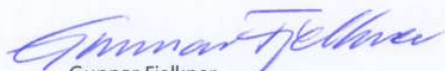
STOCKHOLM den 30 / 5 2009



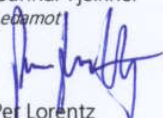
Tord Bergstedt
Ledamot



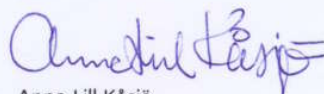
Peter Cleve
Ledamot



Gunnar Fjellner
Ledamot



Per Lorentz
Ledamot



Anna-Lill Kåsjö
Ledamot



Bo Lönner
Ledamot



Niclas Peyron
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2009, denna avviker från standard texten.



Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 15

Org nr 769602-9052

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Snickaren 15 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har avlämnats för sent. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Utan att det påverkar våra uttalanden enligt ovan vill vi fästa uppmärksamheten på att föreningen har i hyresnämnden träffat en förlikning som innebar att kronor 20 000 utbetalades till den hyresgäst vars förråd sagts upp på felaktig grund. Denna omständighet medför att det föreligger en osäkerhet beträffande om föreningen lidit någon väsentlig ekonomisk skada eller om beloppet kan betraktas som oväsentligt i förhållande till föreningens storlek.

Utan att det påverkar våra uttalanden enligt ovan vill vi fästa uppmärksamheten på att det av förvaltningsberättelsen framgår att bygglov har erhållits för nya balkonger. Detta innebär att föreningen under det innevarande räkenskapsåret har att på stämma besluta om att nybyggnation av balkonger skall genomföras. Utgifter avseende ombyggnation och eventuell nybyggnation av balkonger har bokförts i februari år 2009 med kronor 187 500.

Stockholm den 1 juni 2009

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor