

Årsredovisning
med Revisionsberättelse
samt Styrelsens kommentarer för

Brf Snickaren 15

769602-9052

Räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

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	15
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	
Styrelsens kommentarer	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 (769602-9052), med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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.

2018
M

Bf 03
Ans Hk
SF H

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-18. På stämman deltog 29 medlemmar samt 5 medlemmar representerades genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Henrik Haleen	Ordförande
Oscar Järkvik	Ledamot
Ann von Sydow	Ledamot
Gunnar Fjelkner	Ledamot
Björn Siljeholm	Ledamot
Linda Piper	Ledamot

Enligt stadgarna är alla styrelsemedlemmar valda på 1 år.

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 Karin Brodén Andersson, sammankallande, Bo Lönner och Marianne Quarles van Ufford.

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	Styrsystem i hissen i uppgång 30 uppdaterades
2015	Ny belysning installerades på vinden och i pannrummet
2015-2016	Samtliga tre evakueringsfläktar utbytta (en 2015 & två 2016)
2015-2016	Byte av branddörrar på vinden och i källaren
2015-2016	Byte av avloppsrör i garage, samt byte av horisontella avloppsrör i taket hos ett par av våra lokalhyresgäster.
2015	Analys av hyresnivån för våra butikslokaler har gjorts
2016	Expansionskärl ersatt med Somatic Pump Jigg
2016	Ny underhållsplan samt rutiner för förvaltningsarbetet har upprättats

BR

3

BS 03

Ans HJK
SE HP

- | | |
|------|---|
| 2016 | Besiktning av husets elcentraler har genomförts, och åtgärdsplan upprättats |
| 2016 | En första besiktning och undersökning av garagets skick har genomförts |
| 2016 | Biljardrum intill föreningslokalen har iordningställt |
| 2016 | Nyckelinventering, med uppdatering av behörigheter. |

Avgifterna

Avgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014.
Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret / Utfört periodiskt underhåll

Djupare analys av garagegolven samt fortsatt projektering och planering av framtida åtgärder, för säkerställande av garagets skick har genomförts.
Undersökning av möjliga lösningar kring laddning av elbilar i garage har påbörjats.
Hela avloppssystemet har högtrycksspolats. Se vidare info under rubrik "Avloppssystemet"
Besiktning av samtliga lägenheter och lokaler vatten- & avloppsanslutningar, med åtgärdsdokumentation, har utförts.
Fastighetens fönsterbågar av teak har oljats.
Belysningen i trapphusen har bytts ut till energibesparande LED-belysning.
Väggar & tak i trapphusen har målats.
Soprummet för återvinning har målats och uppgraderats.
I övrigt har löpande underhåll i fastigheten utförts.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.
Vid årets början var antalet medlemmar 68st. Under året har 2st. tillkommit samt 3st. avgått.
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 67st.

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 Storholmen Förvaltning AB.

Trappstädningen har hanterats av Vanadis Care AB.

✓
J

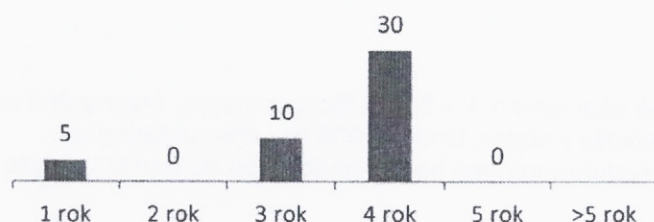
MS HH SP
GF BS

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.

För att bibehålla avloppssystemets kvalitet och förlänga dess livslängd, högtrycksspolades fastighetens hela avloppssystem under 2017. Detta utfördes av AB Avloppsteknik, som vi har underhållsavtal med. De genomfördes samtidigt, för att minska risken för oförutsedda vattenskador, en besiktning av samtliga lägenheters vatten- & avloppsanslutningar, som resulterande i en dokumentation över åtgärdsbehov.

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 garagen installerades under 2008. Entréarmaturerna byttes 2013 och är nu försedda med energibesparande LED-lampor.

Belysningen i trapphusen har under år 2017 bytts ut till energibesparande LED-belysning.

OK

7

BS
HSP
Ans
EF

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. Brandskyddsbesiktning genomförs årligen.

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.

B5 02

Ans HLL
LP

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 850.000 kr/år (600.000kWh/år x 1.43kr/kWh) 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 539	5 459	5 413	5 448
Resultat efter fin. poster (tkr)	-741	-177	-1 858	-809
Soliditet (%)	66,4%	65,4%	65,9%	66,1%

BS
HJK
as
57
JP

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	-7 180 302	-176 783	93 906 169
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-176 783	176 783	
Årets resultat					-740 613	-740 613
Belopp vid årets utgång	89 929 316	10 569 490	764 448	-7 357 085	-740 613	93 165 556

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 357 085
Årets resultat	<u>-740 613</u>
Totalt	-8 097 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-8 097 698</u>
Totalt	-8 097 698

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

OK

3

B 03
Ans HH
SK LP

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 537 056	5 457 463
Övriga rörelseintäkter	3	1 800	1 900
Summa rörelseintäkter		5 538 856	5 459 363
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 383 212	-3 657 035
Övriga externa kostnader	5	-107 707	-122 750
Personalkostnader och arvoden	6	-136 548	-69 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 094 795	-1 290 374
Summa rörelsekostnader		-5 722 262	-5 139 973
Rörelseresultat		-183 406	319 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 404	-496 493
Summa finansiella poster		-557 207	-496 173
Resultat efter finansiella poster		-740 613	-176 783
Resultat före skatt		-740 613	-176 783
Årets resultat		-740 613	-176 783

OK
}

Ans HPH
GF JP
BS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	139 596 788	140 680 586
Inventarier, maskiner och installationer	8	16 494	27 491
Summa materiella anläggningstillgångar		139 613 282	140 708 077
Summa anläggningstillgångar		139 613 282	140 708 077
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		74 312	1 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 628	104 598
Summa kortfristiga fordringar		161 940	106 445
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		2 634 323	2 725 508
Summa kassa och bank		2 634 323	2 725 508
Summa omsättningstillgångar		2 796 263	2 831 953
SUMMA TILLGÅNGAR		142 409 545	143 540 030

VA

23

Ans HSK
GF HP
B50

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
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
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 357 084	-7 180 302
Årets resultat		-740 613	-176 783
Summa fritt eget kapital		-8 097 697	-7 357 085
Summa eget kapital		93 165 557	93 906 169
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	34 831 250	30 966 250
Summa långfristiga skulder		34 831 250	30 966 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		313 751	283 663
Skatteskulder		9 411	7 296
Övriga skulder		294 835	346 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		794 741	1 029 686
Summa kortfristiga skulder		14 412 738	18 667 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 409 545	143 540 030

3

AK
GF
BS

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 176 362	1 185 182
Hyror	4 350 850	4 264 083
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 844	3 768
Övriga hyresintäkter	-	4 430
	5 537 056	5 457 463

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt föreningslokal	1 800	1 900
Summa	1 800	1 900

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
/ Fastighetsskötsel	84 748	142 876
/ Städning	143 562	137 560
/ Tillsyn, besiktning, kontroller	47 307	55 857
/ Trädgårdsskötsel	890	1 000
/ Sotning	-	3 888
/ Reparationer	475 544	523 292
/ El	259 084	271 623
/ Uppvärmning	678 281	656 897
/ Vatten	99 450	90 786
/ Sophämtning	333 398	373 117
/ Försäkringspremie	82 568	85 478
/ Fastighetsavgift bostäder	59 175	57 060
/ Fastighetsskatt lokaler	352 000	352 000
/ Övriga fastighetskostnader	38 105	99 417
/ Kabel-tv/Bredband/IT	111 691	109 654
/ Förvaltningsarvode ekonomi	116 415	112 395
/ Panter och överlåtelser	13 373	5 236
/ Förvaltningsarvode teknik	37 540	28 580
/ Juridiska åtgärder	13 923	158
/ Övriga externa tjänster	16 946	18 007
	2 964 000	3 124 881
Underhåll		
/ Lokaler rörarbeten	-	160 046
/ Gemensamma utrymmen	-	55 061
/ Avloppsrenovering	519 167	-
/ Ventilation lägenheter	-	150 000
/ Lås	20 418	-
/ Byggnad	-	102 075
/ Fönster	406 919	-
/ Garagegolv, trappbelysning, trapphusmålning mm	472 708	64 972
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 383 212	3 657 035

PS 03

AS HH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	19 022	8 194
Konsultarvode	53 315	79 130
Revisionarvode	35 370	35 426
Summa	107 707	122 750

Not 6 Personalkostnader och löner

	2017	2016
Styrelsearvode	106 000	54 995
Sociala kostnader	30 548	14 819
	136 548	69 814

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-13 079 200	-11 799 823
-Årets avskrivning enligt plan	-1 083 798	-1 279 377
	-14 162 998	-13 079 200
Redovisat värde vid årets slut	139 596 788	140 680 586
Taxeringsvärde		
Byggnader	74 400 000	74 400 000
Mark	105 800 000	105 800 000
	180 200 000	180 200 000
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	35 200 000	35 200 000
	180 200 000	180 200 000

DA

as HH
EF LP
BS 03

Not 8 Inventarier, maskiner och andra installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 968	109 968
	109 968	109 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-82 477	-71 480
-Årets avskrivning enligt plan	-10 997	-10 997
	-93 474	-82 477
Redovisat värde vid årets slut	16 494	27 491

Not 9 Kassa och bank

	2017	2016
Bankkonto	5 281	3 481
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 629 042	2 722 027
Summa	2 634 323	2 725 508

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2018-09-30	1,95%	11 500 000	11 500 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,26%	9 500 000	-
Stadshypotek	2019-09-30	1,00%	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	2020-09-30	1,14%	6 000 000	-
Stadshypotek	rörlig ränta	0,50%	1 500 000	-
Stadshypotek	2020-09-30	1,14%	5 831 250	5 966 250
Stadshypotek	2020-09-30	0,70 %	-	9 500 000
Stadshypotek	2017-09-29	0,50 %	-	6 000 000
Stadshypotek	2017-03-30	0,95 %	-	1 500 000
			47 831 250	47 966 250

Förfallotidpunkt , 1-5 år från balansdagen är det totala lånebeloppet 47.831.250 kr

Enligt K2 ska skulder som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld och totalt har 13.000 000 kr redovistas som en kortfristig skuld.

Not 11 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2017-12-31	2016-12-31
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

9A

RS 00

HH
HP

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	63 845 545	63 845 545
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	63 845 545	63 845 545

Not 13 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av Pen-plintar har påbörjats, i enlighet med påpekande i 2017 års besiktning av fastighetens elsystem.

DA

3

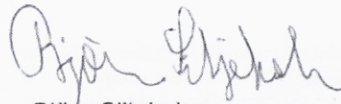
AMH
GT JA
BS 03

Underskrifter

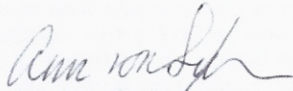
Stockholm 2018 - 04-18



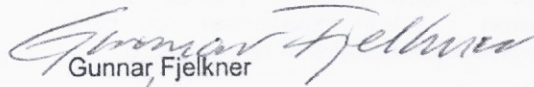
Henrik Haleen



Björn Siljeholm



Ann von Sydow



Gunnar Fjellner

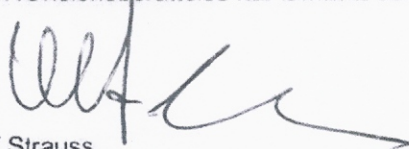


Oscar Järkvik



Linda Piper

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-18



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2017. 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:

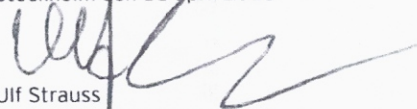
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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 18 april 2018



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 2017.

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 2017 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, förfalskning, 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.