

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snickaren 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 2011-01-04 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 15	2005	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

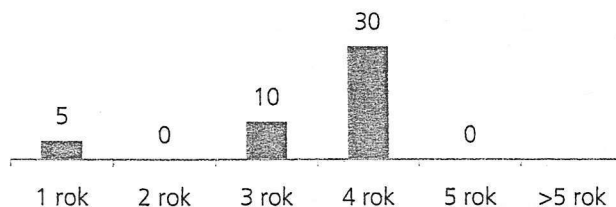
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 269 kvadratmeter, varav 5 000 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 269 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
SevenEleven	167 kvm	20111001-20140930
Kläder och inredning	105 kvm	20110201-20140131
Optiker	58 kvm	20100801-20150731
Tidningsspecialist	135 kvm	20091001-20120930
Apotek	258 kvm	20061001-20160930
Bank	371 kvm	20070701-20150930
Inredning och kläder	104 kvm	20110215-20141130
Lager	10 kvm	20061001-20160930
Förråd	5 kvm	20060901-T v
Förråd	10 kvm	20060901-T v
Förråd	5 kvm	20020901-T v
Förråd	5 kvm	20030701-T v
Förråd	5 kvm	20030301-T v
Lager	10 kvm	20100101-20111231
Lager	10 kvm	20110401-20120331

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Tvättstugor	2009 - 2010	Nya maskiner
TV-avtal	2009	
Nya Elcentraler	2008	
Bredband	2007 - 2009	
Nya entréportar	2007	
Nya balkonger	2007 - 2010	
Bullerdämpande fönsterglas insatta	2006	
Avloppsinspektion och -rensning	2006 - 2007	
Nytt värme- och ventilationssystem	2006 - 2008	Inkl värmeåtervinning
Nytt låssystem i hela fastigheten	2006 - 2007	
Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna	2006 - 2007	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Tätning runt fönsterkarmar	2012	Gårdssidan+Tuleg

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

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

Handwritten signatures and initials:
m, CC, Am, GF

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Fjelkner	Ledamot
Birgit Garmelius Larsson	Ledamot
Charlotte Claesson	Ledamot
Matti Drisin	Ledamot
Anna Kåsjö	Ledamot
Tord Bergstedt	Ledamot

Michel Normark	Suppleant
Henrik Haleen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Matti Drisin, Anna Kåsjö, Tord Bergstedt, Gunnar Fjelkner, Birgit Garmelius Larsson, Charlotte Claesson, Henrik Haleen och Michel Normark.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Strauss	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Ernst & Young	Suppleant Extern	

Valberedning

Sune Andersson	Sammanställande
George Nistor	
Jaan Lender	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2011-02-22. Extra stämma med anledning av vinden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Dörrar

Justering av lägenhetsdörrar och branddörrar har skett.

Föreningslokaler

På stämman 2011 beslöts att utreda hur de tomma lokalerna (ca 200 kvm) i garageplanen ska kunna användas för medlemmarnas bästa.

Stämning

Föreningen har blivit stämd av en (numera före detta) medlem som ansåg sig vara störd av operasång och pianospel från en grannlägenhet. Medlemmen yrkade på avgiftsnedsättning med 115 842 kronor. Målet var uppe i Tingsrätten september 2011. Både föreningen och den före detta medlemmen har överklagat till Hovrätten, som har beviljat prövningstillstånd.

Vindsbyggnation

Vid en extra föreningsstämma den 22 februari 2011 avlog mer än 2/3 av de röstande förslaget att bygga lägenheter på vinden och flytta vindsförråd och tvättstugor till källarplan.

I övrigt har löpande underhåll i fastigheten utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Innergården

En gårdsgrupp undersöker hur vi på bästa sätt kan göra innergården vackrare och trivsammare.

Handwritten signatures and initials:
 - A signature that looks like "M" or "H"
 - "Am"
 - "Gp"
 - "CC"
 - "TF"
 - "SF"

Handwritten mark: "NS"

Övrig information

Allmänt

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, koppertak, teakfönster, isolering med Foamglas på innergården etc. Byggnaden har en betongstomme och är grundlagd på berg. Fastigheten står på friköpt tomt.

Föreningen köpte fastigheten av Nordea i september 2005.

Avgifter

Avgiften har sänkts två gånger, 2007 med 23% och 2010 med 10%.

Avloppssystemet

Under 2006 analyserades avloppssystemet av AB Avloppsteknik, varvid man mätte bl.a. avloppsrörens godstjocklek. Avloppsteknik bedömde då att systemets återstående livslängd var 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. Skadade avloppsrör i källarplanen byts successivt ut.

Balkonger och gård

Under 2010 ersattes 16 gamla balkonger med nya och 8 nya byggdes, alla har 4,5 kvm yta. Lägenheter med utgång till innergården har fått större uteplatser, ca 10 kvm, avgränsade med blomkrukor. Eluttag har installerats på innergården.

Belysning i trapphus och garage

Energibesparande belysning med automatisk tändning i trapphusen och garagen har installerats under 2008.

Brandsäkerhet

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

Bredband

Under 2008 installerades ett en Gbit/s bredband som ägs av föreningen. Samtliga lägenheter har 100Mbit/s bredbandsanslutning som ingår i avgiften. Den medlem som önskar högre hastighet, upp till en Gbit/s, kan få det mot en extra kostnad.

Cykelparkering

Två garageplatser på övre planet omvandlades 2010 till cykelparkering.

Elcentraler/proppskåp

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

Entréportar

Under 2007 har de tre entréerna försetts med nya ytterdörrar som flyttats ut till fasadliv. I 32:an har automatisk dörröppnare installerats 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 tätningslisterna utförts. Efter detta har ljuddämpningen kontrollmätts och befunnits uppfylla gällande myndighetskrav.

Föreningsverksamhet

För ökad samhörighet bland medlemmarna bjuder föreningen varje år på förtäring vid årsstämman, kräftskiva samt glöggparty.

Garage

Föreningen har garage i två plan med sammanlagt 63 platser samt spolplatta på nedre garageplanet.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

Grovsopor

På övre garageplanet finns ett grovsoprum för tidningar, flaskor, wellpapp m.m.

Hemsida

Föreningens hemsida innehåller publik information om föreningen för såväl medlemmar som externa. Hemsidan används också för föreningsintern information och kommunikation mellan medlemmar.

Hissar

Hissarnas tekniska status undersöktes under 2010. Hissarna i uppgång 28 och 32 beräknades kunna användas ytterligare 5 år och hiss i uppgång 30 i 10 år, utan större reparationer. Nya nödtelefoner installerades 2010.

Lås

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

Lägenhetsdörrar

Under 2007 byttes samtliga lägenheters ytterdörr.

Ombyggnadsregler

I december 2010 antogs den tredje versionen av regler för renovering och ombyggnation av lägenheter. Reglerna kan hämtas på vår hemsida www.snickaren15.se.

Radon

Radonmätning är utförd 2008 och värdena ligger långt under gällande gränsvärden.

Snickarbod

En lokal på undre garageplanet inreddes under 2010 som snickarbod.

TV

Föreningen tecknade 2009 gruppavtal med Com Hem. Alla lägenheter har ett digitalt basutbud på 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.

Underhållsplan

Under 2010 togs en preliminär underhållsplan fram.

Värme- och ventilation

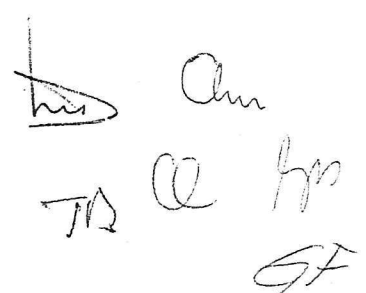
Under 2006 och 2007 ersattes det gamla ventilationssystemet med datorstyrda varvtalsreglerade effektiva fläktar. Ett separat system för värmeåtervinning av frånluften installerades.

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

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

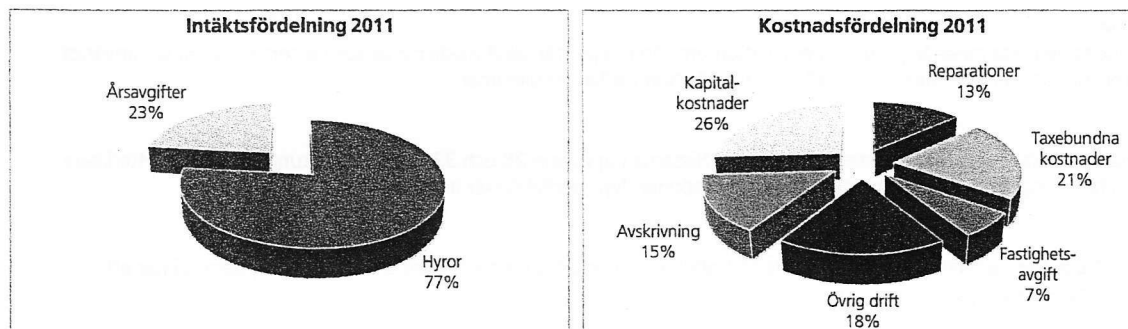
Vår fastighet förbrukar bara 90 kWh/m² och år. Hus från samma tid drar 117 - 142 kWh/m² och år, nya hus ca 108 kWh/m².

Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är godkänd.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature, 'Am', 'TD', 'CE', 'hp', and 'GF'.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 000 kvm bostäder och 2 269 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	271	278	301	301
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 294	2 271	2 467	2 407
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 788	10 788	10 788	11 195
Elkostnad/kvm totalyta	54	73	53	57
Värmekostnad/kvm totalyta	87	88	78	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	10	11	10
Kapitalkostnader/kvm totalyta	227	234	260	250

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

-697 282

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-2 858 369

summa ansamlad förlust

-3 555 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-3 555 651

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

Handwritten signatures and initials:
hi, Am, SF, and other illegible marks.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 607 245	5 633 440
Övriga rörelseintäkter		36 320	960
		5 643 565	5 634 400

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-445 881	-437 659
Reparationer		-854 800	-673 149
Periodiskt underhåll		0	-31 318
Taxebundna kostnader		-1 342 004	-1 448 005
Övriga driftskostnader		-164 706	-187 889
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-414 590	-413 462
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-535 205	-952 530
Avskrivningar		-957 146	-935 315
		-4 714 332	-5 079 326

RÖRELSERESULTAT

929 233 **555 073**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	4 605	2 910
Räntekostnader	-1 647 900	-1 698 338
	-1 643 295	-1 695 428

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-714 062 **-1 140 355**

SKATT

Skatt ändrad taxering	16 780	0
	16 780	0

ÅRETS RESULTAT

-697 282 **-1 140 355**

ha *An*
n *ce* *fpo*
gr

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	146 397 777	147 551 596
Maskiner och inventarier	Not 4	82 476	93 473
		<u>146 480 253</u>	<u>147 645 069</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 480 253	147 645 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		479	5 180
Skattefordringar		157 278	158 403
Övriga fordringar		100 346	97 176
Förutbetalda kostnader	Not 5	89 747	89 747
		<u>347 850</u>	<u>350 506</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		313 525	38 888
SBC klientmedel i SHB		1 012 738	1 735 916
		<u>1 326 264</u>	<u>1 774 804</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 674 114	2 125 310
SUMMA TILLGÅNGAR		148 154 367	149 770 379

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] Am
 [Signature] [Signature] [Signature]
 GF

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	764 448	764 448
		98 788 254	98 788 254
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 858 369	-1 718 014
Årets resultat		-697 282	-1 140 355
		-3 555 650	-2 858 369
SUMMA EGET KAPITAL		95 232 603	95 929 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	52 000 000	52 000 000
		52 000 000	52 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		113 421	267 806
Övriga kortfristiga skulder		361 414	388 806
Upplupna kostnader	Not 9	185 616	369 477
Förutbetalda avgifter och hyror		261 312	814 405
		921 764	1 840 494
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		148 154 367	149 770 379
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	63 845 545	63 845 545
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten notes and signatures:
 A large handwritten 'X' or 'h' mark.
 The word 'An' written vertically.
 The word 'ce' written vertically.
 The word 'fys' written vertically.
 The word 'SF' written vertically.

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Ventilation	5,0%	5,0%
Port/säkerhetsdörr	5,0%	5,0%
Kodlås	10,0%	10,0%
Bredband	10,0%	10,0%
Fönster	5,0%	5,0%
Maskiner	10,0%	10,0%
Balkonger/terasser	3,0%	-

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 304 424	1 340 656
Hysesintäkter	4 302 821	4 292 784
	5 607 245	5 633 440

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	180 000	139 200
Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 339	0
Snöröjning/sandning	0	4 704
Städning entreprenad	122 469	184 385
Städning enligt beställning	12 000	0
Mattvätt/Hyrmattor	2 162	0
Sotning	19 261	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	4 320	0
Hissbesiktning	1 436	16 654
Myndighetstillsyn	21 809	3 150
Bevakning	12 384	14 256
Gemensamma utrymmen	2 859	0
Garage	0	1 000
Gård	2 997	10 312
Serviceavtal	18 614	61 873
Förbrukningsmateriel	9 672	2 125
Brandskydd	33 560	0
	445 881	437 659

 Am
73 00 400
GF

Not 2 fortsättning	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	106 608	37 710
Hyseslägenheter	30 813	0
Lokaler	62 359	3 600
Gemensamma utrymmen	1 911	58 382
Tvättstuga	16 553	36 678
Soppantering/återvinning	8 440	12 715
Vind	7 382	325
Entré/trapphus	310 227	26 479
Lås	39 220	32 902
VVS	74 816	168 964
Värmeanläggning/undercentral	51 805	19 235
Ventilation	4 564	68 169
Elinstallationer	22 389	54 762
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 458
Bredband	0	12 534
Hiss	80 237	102 575
Tak	0	19 822
Fönster	0	3 360
Balkonger/altaner	23 709	0
Mark/gård/utemiljö	-143	0
Garage/parkering	13 909	6 479
	854 800	673 149
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	31 318
	0	31 318
Taxebundna kostnader		
El	390 756	528 112
Värme	634 993	638 557
Vatten	76 740	71 016
Sophämtning/renhållning	160 892	140 304
Grovsopor	78 623	70 016
	1 342 004	1 448 005
Övriga driftskostnader		
Försäkring	59 644	58 716
Kabel-TV	59 123	82 504
Bredband	45 939	46 669
	164 706	187 889
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	414 590	413 462

Am
Q
GF

1
 ho
 Am
 4pm
 To
 Q
 5th

Not 3 fortsättning

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

	2011-12-31	2010-12-31
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	35 600 000	35 600 000
	142 600 000	142 600 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	109 968	109 968
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	109 968	109 968

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	-16 495	-5 498
Årets avskrivningar enligt plan	-10 997	-10 997
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 492	-16 495

Redovisat restvärde vid årets slut

	82 476	93 473
--	---------------	---------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Kabel-TV	15 864	17 880
Bevakning	16 692	12 384
Försäkring	47 870	43 688
Vatten	0	2 650
Bredband	7 584	8 083
Tele- & datakommunikation	1 737	1 676
Serviceavtal	0	3 386
	89 747	89 747

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 nedan	764 448	0	0	764 448
Summa bundet eget kapital	98 788 254	0	0	98 788 254
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 858 369	0	-1 140 355	-1 718 014
Årets resultat	-697 282	-697 282	1 140 355	-1 140 355
Summa ansamlad förlust	-3 555 650	-697 282	0	-2 858 369
Summa eget kapital	95 232 603	-697 282	0	95 929 885

Am fpo
TJ Q GF

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	764 448	336 648
Reservering enligt stadgar	0	427 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	764 448	764 448

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	2,790 %	25 000 000	25 000 000	2013-09-30
Stadshypotek AB	3,520 %	27 000 000	27 000 000	2015-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		52 000 000	52 000 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
	52 000 000	52 000 000

[Handwritten signatures and initials: TS, Q, GF, and others]

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Städning entreprenad	9 360	11 760
El	25 896	58 921
Värme	80 250	106 166
Sophämtning	6 810	4 845
Extern revisor	45 300	43 350
Räntor	0	137 325
Konsultarvode	0	0
Hissreparation	0	2 406
Snöskottning	0	4 704
Sotning	18 000	0
	185 616	369 477

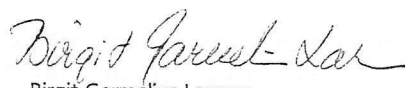
STOCKHOLM den / 2012

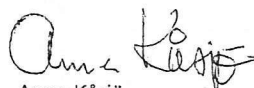

Tord Bergstedt
Ledamot


Charlotte Claesson
Ledamot

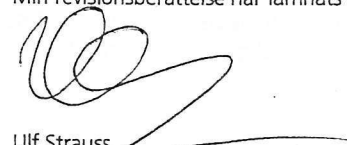

Matti Drisin
Ledamot


Gunnar Fjellner
Ledamot


Birgit Garmelius Larsson
Ledamot


Anna Kåsjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 15 2012


Ulf Strauss
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Snickaren 15 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 15 för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8/5 - 2012



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor