

Årsredovisning för
Brf Snickaren 15
769602-9052

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

cy sb
gp W

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 (769602-9052), med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

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 gäller från 2018-05-30.

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 (tillträdess) 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 2.220 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	4863
1	Lägenheter, hyresrätt	137
0	Lokaler, bostadsrätt	-
15	Lokaler, hyresrätt	1 209
60	Garageplatser, hyresrätt	1 011 varav 51hyrs ut till medlemmar & 9 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.

Handwritten signatures and initials: "Cy", "B", "fm", "sb", and a large stylized signature.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-30. På stämman deltog 28 medlemmar samt 3 medlemmar representerades genom fullmakt. På stämman valdes en helt ny styrelse, bestående av Per Söderberg, Carina Yrwing, Birgit Garmelius, Stefan Bergström samt Matti Drisin. Styrelseledamöter under 2018 fram till stämman var Henrik Haleen (ordförande), Oscar Järkvik, Ann von Sydow, Gunnar Fjellkner, Björn Siljeholm samt Linda Piper

Enligt stadgarna är alla styrelsemedlemmar valda på 1 år.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelserna har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen har utgjorts av Karin Kindahl Nordmark och Per Lorentz.

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
2015-2016	Samtliga tre evakueringsfläktar utbyta (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
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 iordningställts
2016	Nyckelinventering, med uppdatering av behörigheter

cy
 4/15
 13
 5/15
 14

Avgifterna

Avgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014. Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret / Utfört periodiskt underhåll

Ett nytt digitaliserat felrapporteringssystem har tagits i drift vilket medfört snabbare åtgärder på fel och bättre kvalitetskontroll på felrapporter och åtgärder.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Vid årets början var antalet medlemmar 67st. Under året har 3st. tillkommit samt 3st. utträtt.

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 skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har fram till november skötts av Storholmen Förvaltning AB. Därefter hanteras den av föreningen i samarbete med experter och entreprenörer. Antalet felrapporter har reducerats med ca 90%. Efter november har en fastighetsskötare anlitats via Veterankraft.

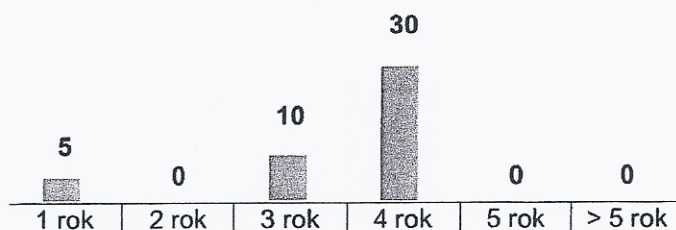
Trappstädningen har hanterats av Vanadis Care AB.

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/Möbelaffär	322 kvm	Överlåtelse 2018-11-10
Leksaker	104 kvm	Delsumma 1.149 kvm
8 st mindre lager och förråd	60 kvm	
Totalsumma: 1.209 kvm + garage		

Lägenhetsfördelning:



4/10 sb
yf ug
D

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 30st 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.

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. Under 2018 har samtliga befintliga brandsläckare ersatts.

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.

fm sb
B W
D

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.

Policy för 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 varvvalsreglerade 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 2008 års energipriser ligger besparingen på ca 850.000 kr/år (600.000 kWh/år x 1:43 kr/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.

fm sb
B
ay

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 328	5 539	5 459	5 413
Resultat efter fin. poster (tkr)	554	-741	-177	-1858
Soliditet (%)	65,7	66,4%	65,4%	65,9%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	89 929 316	10 569 490	764 448	-7 357 084	-740 613	93 165 556
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-740 613	740 613	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					554 278	554 278
Belopp vid årets utgång	89 929 316	10 569 490	764 448	-8 097 697	554 278	93 719 834

frs sb
B
ly

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-8 097 697
Årets resultat	554 278
Totalt	-7 543 419
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-7 543 419
Summa	-7 543 419

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Ans
S

Ans
S

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 327 822	5 537 056
Övriga rörelseintäkter	3	767 301	1 800
Summa rörelseintäkter		6 095 123	5 538 856
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 706 461	-4 383 212
Övriga externa kostnader	5	-128 178	-107 707
Personalkostnader och arvoden	6	-76 593	-136 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 044 572	-1 094 795
Summa rörelsekostnader		-4 955 804	-5 722 262
Rörelseresultat		1 139 319	-183 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 041	-557 404
Summa finansiella poster		-585 041	-557 207
Resultat efter finansiella poster		554 278	-740 613
Resultat före skatt		554 278	-740 613
Årets resultat		554 278	-740 613

gms sb ly
B
D

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	138 563 213	139 596 788
Inventarier, maskiner och installationer	8	5 497	16 494
Summa materiella anläggningstillgångar		138 568 710	139 613 282
Summa anläggningstillgångar		138 568 710	139 613 282
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		80	-
Övriga fordringar		118 073	74 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 019	87 628
Summa kortfristiga fordringar		188 172	161 940
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		3 886 511	2 634 323
Summa kassa och bank		3 886 511	2 634 323
Summa omsättningstillgångar		4 074 683	2 796 263
SUMMA TILLGÅNGAR		142 643 393	142 409 545

fn SB
Ly
D

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 498 806	100 498 806
Fond för yttre underhåll	10	764 448	764 448
Summa bundet eget kapital		101 263 254	101 263 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 097 697	-7 357 084
Årets resultat		554 278	-740 613
Summa fritt eget kapital		-7 543 419	-8 097 697
Summa eget kapital		93 719 835	93 165 557
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	26 300 000	34 831 250
Summa långfristiga skulder		26 300 000	34 831 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 696 250	13 000 000
Leverantörsskulder		521 435	313 751
Skatteskulder		10 401	9 411
Övriga skulder		343 227	294 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 052 245	794 741
Summa kortfristiga skulder		22 623 558	14 412 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 643 393	142 409 545

fm SB
B C
D

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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%	(1%)
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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 187 295	1 176 362
Hyror	4 135 553	4 350 850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 974	9 844
Övriga hyresintäkter	-	-
	5 327 822	5 537 056

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Skadestånd lokalkontrakt SEB	750 000	-
Övrigt föreningslokal	17 301	1 800
Summa	767 301	1 800

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	81 446	84 748
Städning	140 621	143 562
Tillsyn, besiktning, kontroller	78 858	47 307
Trädgårdsskötsel	1 440	890
Reparationer	732 032	475 544
El	312 683	259 084
Uppvärmning	693 237	678 281
Vatten	103 983	99 450
Sophämtning	364 265	333 398
Försäkringspremie	92 399	82 568
Fastighetsavgift bostäder	60 165	59 175
Fastighetsskatt lokaler	352 000	352 000
Övriga fastighetskostnader	69 237	38 105
Kabel-tv/Bredband/IT	134 366	111 691
Förvaltningsarvode ekonomi	119 921	116 415
Panter och överlåtelse	2 841	13 373
Förvaltningsarvode teknik	37 368	37 540
Juridiska åtgärder	104 558	14 081
Övriga externa tjänster	22 882	16 788
	3 504 302	2 964 000
Underhåll		
Lokaler rörligen	41 811	-
Gemensamma utrymmen	-68 210	68 210
Avloppsrenovering	68 210	450 957
Lås	-	20 418
Fönster	-	406 919
Garagegolv, trappbelysning, trapphusmålning mm	160 348	472 708
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 706 461	4 383 212

Handwritten signature and initials: "JMS SB" and "D" with a flourish.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	20 226	19 021
Konsultarvode	72 941	53 315
Revisionarvode	35 011	35 371
Summa	128 178	107 707

Not 6 Personalkostnader och löner

	2018	2017
Styrelsearvode	60 000	106 000
Sociala kostnader	16 593	30 548
	76 593	136 548

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 162 998	-13 079 200
-Årets avskrivning enligt plan	-1 033 575	-1 083 798
	-15 196 573	-14 162 998
Redovisat värde vid årets slut	138 563 213	139 596 788
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

Handwritten signature and initials:
 fm SB
 to 63

Not 8 Inventarier, maskiner och andra installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 968	109 968
	109 968	109 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-93 474	-82 477
-Årets avskrivning enligt plan	-10 997	-10 997
	-104 471	-93 474
Redovisat värde vid årets slut	5 497	16 494

Not 9 Kassa och bank

	2018	2017
Bankkonto	6 981	5 281
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 879 530	2 629 042
Summa	3 886 511	2 634 323

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fond för yttre underhåll		
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

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,12%	10 800 000	11 500 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,26%	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek	2019-09-30	1,00%	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	2020-09-30	1,14%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	rörlig ränta	0,50%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	rörlig ränta	1,14%	5 696 250	5 831 250
			46 996 250	47 831 250

Förfallotidpunkt , 1-5 år från balansdagen är det totala lånebeloppet 46.996.250 kr

Enligt K2 ska skulder som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld och totalt har 20.696.250 kr redovistas som en kortfristig skuld.

fm sb
8 6
D

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

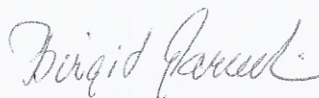
hms sb
A by

Underskrifter

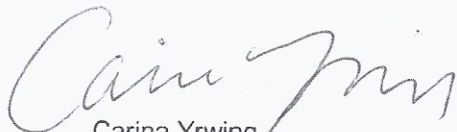
Stockholm 2019-05-10



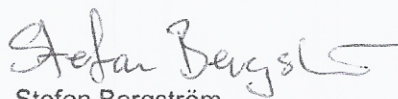
Matti Dirsin



Birgit Garmelius



Carina Yrwing

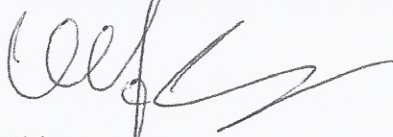


Stefan Bergström



Per Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-10



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN 15 för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN 15 för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2019

Ernst & Young AB

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor