

Årsredovisning för

Brf Snickaren 15

769602-9052

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 (769602-9052), med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 (tillträdde) 2005-09-30. Marken innehas med äganderätt. Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg

Fastigheten bebyggdes 1966–1967 av Fastighets AB Hufvudstaden och består av 1 flerbostadshus. Huset som ritades av Arkitekt Kjell Ödeen består av sex våningar plus vind samt källare i två plan med en spolplatta och 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, fönsterkarmar av teak, 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. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

I övre garaget finns ett återvinningsrum för tidningar, flaskor, wellpapp m.m. Kostnaden för detta ingår i avgiften.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7.269 kvm, varav 5.000 kvm utgör lägenhetsyta och 2.269 kvm utgör lokalyta (inklusive garage, tvättstugor, förråd teknikutrymmen mm). I nedanstående tabell specificeras innehavet:

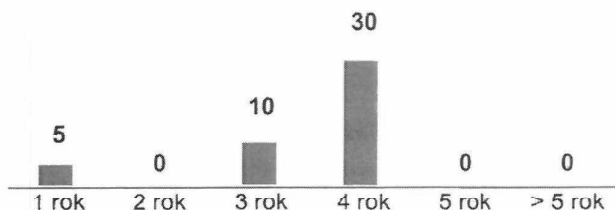
Antal	Benämning	Total Yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	4863
1	Lägenheter, hyresrätt	137
9	Lokaler, hyresrätt*	1169
7	Lokaler/förråd	89
60	Garageplatser, hyresrätt	1011

varav 49 hyrs ut till medlemmar & 11 externt

*se separat specifikation på sid 4.

3

Handwritten signatures and initials: a large checkmark, 'a1', 'gb', and 'h'.

Lägenhetsfördelning:**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 + 10 kvm lager
Ekerö Innemöbler	322 kvm
Leksaker	104 kvm
Telia, basstation	10 kvm

Garageplatser

Varje lägenhet har möjlighet att få en garageplats som tillåts överlåtas i samband med lägenhetsöverlåtelse till den nya medlemmen om han så önskar. Som medlem har man även möjlighet att hyra ut denna garageplats. Reglerna beskrivs i garagepolicyn som beslutas av föreningsstämma.

Hemsida

www.snickaren15.se. Föreningens publika del innehåller beskrivning om föreningen, årsredovisningar, stadgar, renoveringsregler och kontaktuppgifter mm. Genom personligt login får medlemmarna tillgång till ytterligare information om föreningen samt regelbunden information från styrelsen.

Avgifterna

Medlemsavgifterna har sänkts med 23% år 2007, med 10% år 2010 och med 10% år 2014. Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Verksamhet 2019

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-21. På stämman deltog 29 medlemmar samt 2 medlemmar representerades genom fullmakt.

Styrelse under 2019 fram till stämman var:

Matti Drisin	Ledamot, ordförande
Birgit Garmelius	Ledamot, sekreterare
Carina Yrwing	Ledamot
Per Söderberg	Ledamot
Stefan Bergström	Ledamot

3

AV
Cy
B
b

Styrelse efter stämman 2019 är:

Matti Drisin	Ledamot ordförande
Carina Yrwing	Ledamot
Stefan Bergström	Ledamot sekreterare
Adriana Lender	Ledamot
Michael Sundström	Ledamot

Marianne Quarles van Ufford	Suppleant
Maria Broms	Suppleant

Enligt stadgarna är alla styrelsemedlemmar valda på 1 år.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelserna har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma (av två på varandra följande) föranledd av ändringar i stadgarna har hållits 2019-12-08. Samtliga 22 representerade lägenheter röstade ja till ändring av stadgar.

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

Valberedningen har utgjorts av Karin Kindahl Nordmark (sammankallande), Per Lorentz och Fredrik Piper.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Vid årets början var antalet medlemmar 67st. Under året har 5st. tillkommit, 4st. utträtt samt 1st. brukas av ett dödsbo. 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 hanteras av föreningen i samarbete med experter och entreprenörer. En fastighetsskötare från Veterankraft utför löpande skötsel av fastigheten. Trappstädningen hanterats av Vanadis Care AB.

Festverksamhet

Föreningen har under året traditionsenligt bjudit på förtäring vid årsstämma, kräftskiva samt luciaglög.

Väsentliga händelser och underhåll under räkenskapsåret

1. Tätning av baldakintak.
2. Nytt el-kablage till belysning i baldakintak.
3. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK), ventilationen är godkänd.
4. Byte av avloppsrör i föreningslokalen.
5. Byte av strypventil för radiatorstam.
6. Byte av en cirkulationspump för radiatorerna på sydfasaden.
7. Påbörjat justering av temperatur och flöde i radiatorstammar.
8. Tvättstuga 2 har utrustats med en ny mangel.
9. Dörrar i trapphus till garage har förstärkts för att öka säkerhet och försvåra inbrott.
10. Ny radarstyrd öppning av entreport i hus 32.
11. Brandskyddet har setts över och ett åtgärdsprogram för underhåll/uppdatering av nödbelysning, utrymningsskyltar och brandtätning upprättas.
12. Byte/reparation av avloppsrör i badrumstaket hos en medlem.

M

Ar ✓
Cy
SB by

Händelser under 2020 (efter räkenskapsårets slut)

1. Energideklaration är genomförd.
2. En andra extra föreningsstämma genomfördes den 18 februari varvid stämman enhälligt antog de uppdaterade stadgarna
3. Underhållsreparationer av lägenhetsdörrar.
4. Underhåll av nödbelysning, utrymningsskyltar och brandtätning.
5. Installation av Infrastruktur för laddning av elbilar. Förstudie pågår.
6. Översyn och beslut om underhållsprogram/åtgärd av sprickor i garagegolv.

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder över åren

Avloppssystemet

Under 2006 och 2007 analyserades avloppssystemet av AB Avloppsteknik, varvid man bl.a. mätte avloppsrörens godstjocklek. Rören är s.k. centrifugalgjutna 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.

Under 2016 Bytes avloppsrör i garage, samt horisontella avloppsrör i taket hos ett par lokalhyresgäster

Under 2017 högtrycksspolades fastighetens hela avloppssystem under 2017. Detta utfördes av AB Avloppsteknik. Samtidigt genomfördes en besiktning av samtliga lägenheters vatten och avloppsanslutningar i syfte att minska risken för oförutsedda vattenskador.

Under 2018 reparerades/byttes ett avloppsrör i taket hos en medlem.

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

Under 2008 installerades energibesparande garagebelysning med automatisk tändning.

Under 2013 byttes entrebelysningen till energibesparande LED armaturer.

Under 2017 byttes trapphusbelysningen till energibesparande LED armaturer.

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 2015 och 2016 byttes branddörrar på vinden och i källaren

Under 2018 har samtliga befintliga brandsläckaren ersatts med nya.

3

Handwritten signatures and initials: "AV", "ky", "h", "sb", "ky".

Bredband

Under 2008 installerades bredband som ägs av föreningen. Föreningen är ansluten via 1Gbit fiber till Stokab. Samtliga lägenheter har 100 Mbit/s bredbandsanslutning som ingår i avgiften.

Cykelparkering

3 Garageplatser är reserverade för cykelparkering utöver ett cykelförråd.

Elcentraler / Säkringsskåp / Elinstallationer

Under 2008 försågs alla lägenheter med moderna elskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Lägenheterna testades för jordfel och de fel som hittades åtgärdades. Under 2016 gjordes en besiktning av husets Elcentraler vilket resulterade i att åtgärder genomfördes.

Entréportar

Under 2007 försågs de tre entréerna med nya ytterdörrar och dörrarna flyttades ut mot gatan nära på i liv med fasaden. I uppgång 32 installerades automatiska dörröppnare under 2008, dessa uppdaterades 2019 med rörelsestyrd öppning

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.

Föreningslokal

Under 2014 inreddes en föreningslokal för föreningsstämmor som även medlemmarna utan avgift kan utnyttja för egna fester och sammankomster.

Garage

Under 2016 och 2017 genomförde två olika företag analyser av sprickor i garagets golv, med förslag på olika åtgärdsprogram.

Hissar

Under 2015 byttes hissarna i uppgång 28 och 32 till helt nya med automatiska dörrar. Den tekniska statusen på hissen i uppgång 30 har undersökts och den beräknas kunna användas till 2025.

Lås

Under 2006 och 2007 byttes samtliga låscylindrar i hela fastigheten och ersattes med ett avancerat säkerhetssystem. Vi har nu ett mycket effektivt skalskydd.

Lägenhetsdörrar

Under 2006 och 2007 byttes ytterdörrar i samtliga lägenheter till säkerhetsdörrar.

Motionsrum

Under 2014 inreddes ett motionsrum med pingisbord och redskap.

PCB

Under 2013 PCB sanerades fastigheten i enlighet med myndighetskrav

Radon

Radonmätning är utförd 2012 och värdena ligger långt under gällande gränsvärden.

3

Handwritten signatures and initials: AC, sb, Gey, ls.

Snickarbod

Under 2010 inreddes en lokal på nedre källarplanet som snickarbod.

Trapphus

Under 2017 målades trapphusen.

TV

Under 2010 tecknades ett 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.

Tvättstugor

Under 2009 - 2010 utrustades tvättstugorna med nya maskiner

Under 2019 har en ny mangel införskaffats,

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 låg besparingen på ca 850.000 kr/år (600.000kWh/år x 1:43kr/kWh) jämfört med kostnaden före värmeåtervinningen. Vår fastighet förbrukade 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.

Under 2014 -2016 byttes fyra uttjanta frånluftsfläktar ut till nya moderna som ger lägre el-energiförbrukning.

Under 2016 ersattes Expansionskärl med Somatic Pump Jigg

Återvinningsrum

Under 2017 målades återvinningsrummet och försågs med rörelsestyrd belysning.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående väsentliga 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 entré portar
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

M

Handwritten signatures and initials:
 AL
 sb
 as

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
2015-2016	Samtliga fyra frånluftsfläktar utbytta.
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	Besiktning av husets Elcentraler har genomförts, och åtgärder är genomförda
2016	En första besiktning och undersökning av garagets skick har genomförts
2016	Biljardrum intill föreningslokalen har iordningställts
2016	Nyckelinventering, med uppdatering av behörigheter
2017	Högtrycksspolning av avloppssystem
2017	Målning av trapphus och soprum
2017	Oljning av lägenheternas teakfönsterbågar
2017	Byte av trapphusbelysning till LED armaturer
2018	Nya brandsläckare i på vind, trapphus och garage
2019	Baldakintaket har tätats och fått nytt el kablage
2019	Ny cirkulationspump för sydfasadens radiatorkrets
2019	Dörrar i trapphus till garage har förstärkts för att öka säkerhet och försvåra inbrott.

3

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 829	5 328	5 539	5 413
Resultat efter fin. poster (tkr)	830	554	-741	-1858
Soliditet (%)	66,3	65,7%	66,4%	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	-8 097 697	554 278	93 719 834
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				554 278	-554 278	
Årets resultat					829 543	829 543
Belopp vid årets utgång	89 929 316	10 569 490	764 448	-7 543 419	829 543	94 549 377

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-7 543 419
Årets resultat	829 542
Totalt	-6 713 877
Avsättning till yttre fond	
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-6 713 877
Summa	-6 713 877

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

3

Handwritten signatures and initials: SB, bj, and others.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 828 932	5 327 822
Övriga rörelseintäkter	3	2 870	767 301
Summa rörelseintäkter		5 831 802	6 095 123
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 305 888	-3 706 461
Övriga externa kostnader	5	-64 429	-128 178
Personalkostnader och arvoden	6	-121 476	-76 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 007 652	-1 044 572
Summa rörelsekostnader		-4 499 445	-4 955 804
Rörelseresultat		1 332 357	1 139 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 020	-585 041
Summa finansiella poster		-502 815	-585 041
Resultat efter finansiella poster		829 542	554 278
Resultat före skatt		829 542	554 278
Årets resultat		829 543	554 278

3

Handwritten signatures and initials: SB, Cy, H, R.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	137 561 058	138 563 213
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	5 497
Summa materiella anläggningstillgångar		137 561 058	138 568 710
Summa anläggningstillgångar		137 561 058	138 568 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	80
Övriga fordringar		132 915	118 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 695	70 019
Summa kortfristiga fordringar		224 610	188 172
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 785 847	3 886 511
Summa kassa och bank		4 785 847	3 886 511
Summa omsättningstillgångar		5 010 457	4 074 683
SUMMA TILLGÅNGAR		142 571 515	142 643 393

M


SB G
M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		-7 543 419	-8 097 697
Årets resultat		829 543	554 278
Summa fritt eget kapital		-6 713 876	-7 543 419
Summa eget kapital		94 549 378	93 719 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 900 000	26 300 000
Summa långfristiga skulder		32 900 000	26 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 061 250	20 696 250
Leverantörsskulder		306 374	521 435
Skatteskulder		92 201	10 401
Övriga skulder		649 211	343 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 013 101	1 052 245
Summa kortfristiga skulder		15 122 137	22 623 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 571 515	142 643 393

M

12
sb
G
h

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.

M

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 186 315	1 187 295
Hyror	4 636 351	4 135 519
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 266	5 008
Övriga hyresintäkter	-	-
	5 828 932	5 327 822

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Skadestånd lokalkontrakt SEB	-	750 000
Övrigt föreningslokal	2 870	17 301
Summa	2 870	767 301

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	148 807	81 446
Städning	138 760	140 621
Tillsyn, besiktning, kontroller	58 472	78 858
Trädgårdsskötsel	500	1 440
Sotning	32 331	-
Reparationer	362 476	732 032
El	280 939	312 683
Uppvärmning	680 500	693 237
Vatten	99 794	103 983
Sophämtning	428 846	364 265
Försäkringspremie	77 871	92 399
Fastighetsavgift bostäder	61 965	60 165
Fastighetsskatt lokaler	432 000	352 000
Övriga fastighetskostnader	53 145	69 237
Kabel-tv/Bredband/IT	103 500	134 366
Förvaltningsarvode ekonomi	122 846	119 921
Panter och överlåtelser	5 115	2 841
Förvaltningsarvode teknik	6 789	37 368
Juridiska åtgärder	68 309	104 716
Övriga externa tjänster	18 674	22 724
	3 181 639	3 504 302
Underhåll		
Lokaler rörarbeten	-	41 811
Tvättstuga	28 054	-
Byggnad	96 195	-
Garagegolv, trappbelysning, trapphusmålning mm	-	160 348
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 305 888	3 706 461

AK
SB G
M

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	21 829	20 225
Konsultarvode	7 600	72 941
Revisionarvode	35 000	35 012
Summa	64 429	128 178

Not 6 Personalkostnader och löner

	2019	2018
Styrelsearvode	99 120	60 000
Sociala kostnader	22 356	16 593
	121 476	76 593

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-15 196 573	-14 162 998
-Årets avskrivning enligt plan	-1 002 155	-1 033 575
	-16 198 728	-15 196 573
Redovisat värde vid årets slut	137 561 058	138 563 213
Taxeringsvärde		
Byggnader	79 600 000	74 400 000
Mark	150 600 000	105 800 000
	230 200 000	180 200 000
Bostäder	187 000 000	145 000 000
Lokaler	43 200 000	35 200 000
	230 200 000	180 200 000

3

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 Inventarier, maskiner och andra installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 968	109 968
	109 968	109 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-104 471	-93 474
-Årets avskrivning enligt plan	-5 497	-10 997
	-109 968	-104 471
Redovisat värde vid årets slut	-	5 497

Not 9 Kassa och bank

	2019	2018
Bankkonto	124 981	6 981
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 660 866	3 879 530
Summa	4 785 847	3 886 511

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
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 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,12%	10 800 000	10 800 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,26%	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,86%	12 600 000	13 500 000
Stadshypotek	2020-09-30	0,97%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	rörlig ränta	0,50%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2020-09-30	1,14%	5 561 250	5 696 250
			45 961 250	46 996 250

Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen är det totala lånebeloppet 45.961.250 kr

Enligt K2 ska skulder som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld och totalt har 13.061.250 kr redovistas som en kortfristig skuld.

22

Handwritten signatures and initials:

- Handwritten "22" on the left margin.
- Handwritten initials "AK" at the top right.
- Handwritten signature "L" below "AK".
- Handwritten signature "S. G." below "L".
- Handwritten signature "L" at the bottom right.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

3

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature, "sb", "h", and "h".

Underskrifter

Stockholm 2020 -03-02



Matti Dirsin



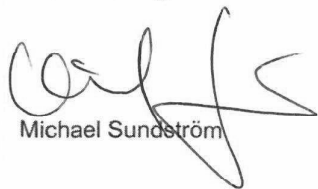
Adriana Lender



Carina Yrwing



Stefan Bergström



Michael Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 20



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Snickaren 15 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 yrkes-etiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 20/3 2020



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor