

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snickaren 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

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

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 15	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

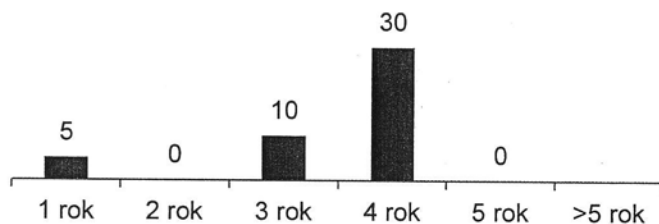
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1966.

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 och 2 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



*Handwritten signatures and initials:*  
Alm  
St  
D

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Livsmedelsbutik	167 kvm	20081001-20110930
Presentartiklar	105 kvm	20091101-20121031
Optiker	58 kvm	20100801-20150731
Tidningsspecialist	135 kvm	20091001-20120930
Apotek	258 kvm	20061001-20160930
Bank	371 kvm	20070701-20150930
Klädbutik	104 kvm	20081201-20111130
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	20090101-20101231
Lager	10 kvm	20090401-20100331

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 - 2009	
Nya Elcentraler	2008 - 2008	
Bredband	2007 - 2009	
Nya entréportar	2007 - 2007	
Nya balkonger	2007 - 2010	
Bullerdämpande fönsterglas insatta	2006 - 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 - 2006	

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

fys Ann  
ML D TD

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tord Bergstedt	Ledamot
Bo Lönner	Ledamot
Matti Drisin	Ledamot
Anna-Lill Kåsjö	Ledamot
Birgit Garmelius Larsson	Ledamot
Charlotte Claesson	Suppleant
Henrik Haleen	Suppleant
Gunnar Fjelkner	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna-Lill Kåsjö, Gunnar Fjelkner, Tord Bergstedt, Bo Lönner, Henrik Haleen och Charlotte Claesson

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Lars Kåsjö	Sammanställande
Sune Andersson	
Stefan Björk	
George Nistor	
Kerstin Carlsson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2010-01-19. Extra stämma med anledning av balkonger.

Extra föreningsstämma hölls 2010-02-17. Extra stämma med anledning av granskning.

Extra föreningsstämma hölls 2010-03-16. Extra stämma med anledning av revisorsbyte.

Extra föreningsstämma hölls 2010-08-28. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2010-09-15. Extra stämma med anledning av fastställande av stadgar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

#### Balkonger och gård

På gårdssidan har 16 gamla balkonger rivits och 24 nya balkonger a 4,5 kvm byggts. Entreprenaden är godkänd och avslutad.

Lägenheter med utgång till innergården har fått större uteplatser, ca 10 kvm, avgränsade med blomkrukor.

I fasaden har gamla rostiga bultar tagits bort och skadorna putsats igen.

Eluttag har installerats på innergården.

#### Garage

Rostskadade avloppsrör i garageplanen har bytts ut.

Avloppen från garagevåningarna har under sista kvartalet försetts med ny avloppspump och ny automatik som komplement till de två äldre pumparna. Fallskydd har installerats i pumpgrop.

Renovering av rännor har påbörjats.

Gammal armatur i maskinrummets övre del har bytts ut mot nya med rörelsedetektor.

I anslutning till befintligt cykelrum har 2 garageplatser omvandlats till cykelparkering.

En snickarbod har inrättats i källarplanet.

Handwritten signatures and initials: "Lps", "Am", "M", "D".

#### Granskning

År 2009 begärde ett antal medlemmar granskning av styrelsens verksamhet under 2008. De önskade jurist Ingrid Ugglå som granskningsman.

Redovisning skedde vid extrastämma den 17/2 2010 och stämman fann intet stöd för anklagelsepunkterna. Stämman biföll inte heller yrkandet om upphävande av tidigare beviljad ansvarsfrihet avseende år 2008.

Arvodet till utredningsman Ingrid Ugglå uppgick till 200.000 kr.

#### Hissar

Konsultföretaget WSP har gått igenom hissarnas tekniska status. Hissar i port 28 och 32 beräknas kunna användas ytterligare 5 år och hiss i port 30 i 10 år utan större reparationer.

Nya nödtelefoner har installerats i hissarna.

#### Stämning

Föreningen har blivit stämd av en medlem, som anser sig vara drabbad av störningar i form av operasång och pianospel från en grannlägenhet. Medlemmen yrkar att föreningen ska betala tillbaka halv medlemsavgift motsvarande 115 842 kr. Föreningen bestrider yrkandet och har anlitat jurist. Målet kommer upp i Tingsrätten i september 2011.

#### Tvättstuga

De två kallmanglarna har ersatts med nya.

#### Vinden

En ny kostnadsberäkning för vindsbyggnation togs fram av konsultföretaget WSP i samråd med arkitekt Ulf Gillberg samt Severinson AB. Informationsmöte hölls den 1 /2 2010 om den nya beräkningen.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

##### Dörrar

Under våren 2011 kommer lägenheternas ytterdörr samt branddörrarna på bv i 28.an och 32.an att renoveras.

##### Vindsbyggnation

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

#### 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 stabil betongstomme och är grundlagd på berg. Föreningen köpte fastigheten av Nordea i september 2005.

##### Avloppssystemet

Under 2006 analyserades avloppssystemet av AB Avloppsteknik, varvid man mätte bl.a. avloppsrörens godstjocklek. Avloppsteknik bedömde då att systemets återstående livslängd är minst 30 år. Hela avloppssystemet har spolats och fotograferats. Svaga punkter i rörsystemet har antingen reparerats genom relining eller bytts ut. En långsiktig underhållsplan har upprättats. Rostskadade horisontella avloppsrör byts successivt ut.

##### 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

lys  
Am  
LL  
A

Under 2008 installerades ett Gbit/säkrat bredband som ägs av föreningen. Samtliga lägenheter har en 100Mbit/s bredbandsanslutning.

#### El centraler/Proppskåp

Under 2008 försågs lägenheterna med moderna el-skåp 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, bl.a. för att undvika att obehöriga vistas i entréerna. I 32:an har dörröppnare installerats under 2008.

#### Fönster

Under 2006 försågs samtliga fönster på våningarna 1 - 5 mot Roslagsgatan, Odengatan och Tulegatan med ljuddämpande glas i befintliga båggar. Under 2008 har efterjustering av tätninglisterna utförts. Efter detta har ljuddämpningen kontrollmätts och befunnits uppfylla gällande myndighetskrav.

#### Garage

Föreningen har garage i två källarplan medsammanlagt 63 platser samt spolplatta på nedre garaget.

#### Hemsida

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

#### Lås

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

#### Lägenhetsdörrar

Under 2007 byttes samtliga lägenheters ytterdörr.

#### Underhållsplan

Under 2010 har en underhållsplan framtagits.

#### Värme- och ventilation

Under 2006 och 2007 har det gamla ventilationssystemet helt ersatts med datorstyrda varvtalsreglerade effektiva fläktar. Ett separat system för värmeåtervinning av frånluften har installerats.

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.

Fastighetens värme- och ventilationssystem håller nu samma klass som ett idag välbyggt nytt hus. Med nuvarande energipriser ligger besparingen på ca 600.000 kr/år jämfört med kostnaden före värmeåtervinningen.

Vår fastighet använder 90 kWh/m<sup>2</sup> och år varav el 6 kWh/m<sup>2</sup>. Liknande hus drar 117 - 142 kWh/m<sup>2</sup> och år, nya hus ca 108 kWh/m<sup>2</sup>.

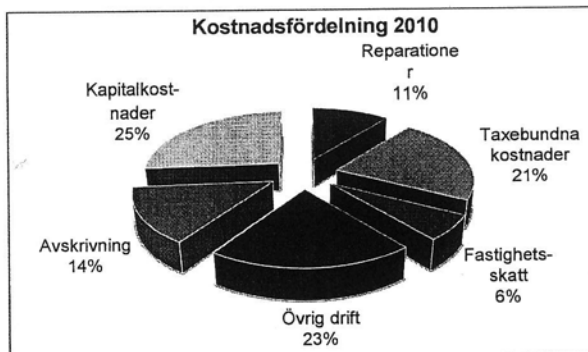
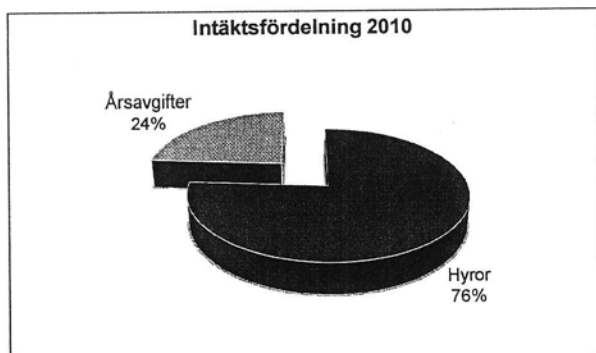
Radonmätning är utförd 2008 och värdena ligger långt under gällande gränsvärden. Obligatoriska ventilationskontrollen är godkänd.

#### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2010-04-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:

Handwritten signatures and initials:   
 - Top right: "Lys" and "Am"   
 - Bottom left: "M"   
 - Bottom right: "U" and "A"



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyrer	1 892 kr
Årsavgifter	268 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	97 kr
Taxebundna kostnader	199 kr
Fastighetsskatt	57 kr
Övrig drift	217 kr
Avskrivningar	129 kr
Kapitalkostnader	234 kr

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

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	278	301	301	298
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 788	10 788	11 195	11 248
Elkostnad/kvm totalyta	73	53	57	45
Värmekostnad/kvm totalyta	88	78	82	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	11	10	13

**Skatter och avgifter**

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010. Dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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.

*Handwritten signatures and initials:*  
 TS  
 Am  
 Lps  
 M  
 Th

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 140 355
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 290 214
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-427 800
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 858 369</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
att i ny räkning överförs

-2 858 369

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

5

↑  
sk Ann  
kps  
↑

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 633 440	6 046 668
Övriga rörelseintäkter		960	85 823
		<u>5 634 400</u>	<u>6 132 491</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-437 659	-450 383
Reparationer		-673 149	-445 267
Periodiskt underhåll		-31 318	-148 915
Taxebundna kostnader		-1 448 005	-1 215 400
Övriga driftskostnader		-187 889	-116 558
Fastighetsskatt		-413 462	-358 020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-952 530	-507 429
Avskrivningar		-935 315	-1 176 362
		<u>-5 079 326</u>	<u>-4 418 334</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		555 073	1 714 158
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 910	2 212
Räntekostnader		-1 698 338	-1 884 541
		<u>-1 695 428</u>	<u>-1 882 329</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-1 140 355	-168 171
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-778
		<u>0</u>	<u>-778</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		-1 140 355	-168 949


~

ns  
Am  
b



BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 147 551 596	147 728 925
Pågående byggnation	Not 4 0	437 221
Maskiner och inventarier	Not 5 93 473	104 470
	<u>147 645 069</u>	<u>148 270 616</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	147 645 069	148 270 616
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 180	8 223
Skattefordringar	158 403	201 441
Övriga fordringar	97 176	106 796
Förutbetalda kostnader	Not 6 89 747	174 649
	<u>350 506</u>	<u>491 109</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	38 888	841 129
SBC klientmedel i SHB	1 735 916	697 011
	<u>1 774 804</u>	<u>1 538 140</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	2 125 310	2 029 249
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	149 770 379	150 299 865

3



BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		89 082 786	89 082 786
Upplåtelseavgifter		8 941 020	8 941 020
Fond för yttre underhåll	Not 8	764 448	336 648
		<u>98 788 254</u>	<u>98 360 454</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 718 014	-1 121 265
Årets resultat		-1 140 355	-168 949
		<u>-2 858 369</u>	<u>-1 290 214</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>95 929 885</b>	<b>97 070 240</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	52 000 000	52 000 000
		<u>52 000 000</u>	<u>52 000 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		267 806	154 028
Övriga kortfristiga skulder		388 806	222 360
Upplupna kostnader	Not 10	369 477	240 308
Förutbetalda avgifter och hyror		814 405	612 929
		<u>1 840 494</u>	<u>1 229 625</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>149 770 379</b>	<b>150 299 865</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	63 845 545	63 845 545
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

3

Handwritten signatures and initials: A, Olm, fms, llh, and a circled mark.

**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.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,86-10%	10%
Fastighetsrenovering	-	10%
Ventilation	5%	5%
Port/säkerhetsdörr	5%	5%
Kodlås	10%	10%
Bredband	10%	10%
Fönster	5%	5%
Maskiner	10%	-

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

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 340 656	1 449 374
Hysesintäkter	4 292 784	4 597 294
	<u>5 633 440</u>	<u>6 046 668</u>

Not 2	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	139 200	174 600
Snöröjning/sandning	4 704	0
Städning entreprenad	184 385	189 900
Hissbesiktning	16 654	821
Myndighetstillsyn	3 150	23 875
Bevakning	14 256	10 901
Garage	1 000	0
Gård	10 312	22 138
Serviceavtal	61 873	17 701
Förbrukningsmateriel	2 125	540
Störningsjour och larm	0	7 218
Brandskydd	0	2 690
	<u>437 659</u>	<u>450 383</u>

13

Am

ll fms

Am

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	37 710	16 464
Lokaler	3 600	15 600
Gemensamma utrymmen	58 382	2 331
Tvättstuga	36 678	57 930
Sophantering/återvinning	12 715	0
Vind	325	0
Entré/trapphus	26 479	26 932
Lås	32 902	6 669
VVS	168 964	50 007
Värmeanläggning/undercentral	19 235	18 857
Ventilation	68 169	83 465
Elinstallationer	54 762	5 501
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 458	0
Bredband	12 534	29 966
Hiss	102 575	37 270
Tak	19 822	16 800
Fönster	3 360	0
Garage/parkering	6 479	4 070
Vattenskada	0	65 280
Övrigt	0	8 125
	<u>673 149</u>	<u>445 267</u>

**Periodiskt underhåll**

Byggnad	31 318	0
Vind	0	37 741
VVS	0	12 196
Ventilation	0	13 290
Elinstallationer	0	85 689
	<u>31 318</u>	<u>148 915</u>

**Taxebundna kostnader**

El	528 112	386 300
Värme	638 557	567 225
Vatten	71 016	79 474
Sophämtning/renhållning	140 304	116 578
Grovsopor	70 016	65 824
	<u>1 448 005</u>	<u>1 215 400</u>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	58 716	49 472
Kabel-TV	82 504	8 790
Bredband	46 669	58 296
	<u>187 889</u>	<u>116 558</u>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

413 462                      358 020

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

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	230	-5
Medlemsinformation	6 552	0
Tele och datakommunikation	5 711	4 197
Juridiska åtgärder	303 830	121 979
Revisionsarvode extern revisor	69 650	28 964
Föreningskostnader	56 947	48 538
Styrelseomkostnader	23 101	15 955
Förvaltningsarvode	106 149	84 482
Förvaltningsarvode	0	24 492
Förvaltningsarvodena övriga	30 776	7 009
Administration	13 614	6 318
Korttidsinventarier	3 495	45 996
Konsultarvode	321 868	112 329
Föreningsavgifter	4 797	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	2 164
Medlemsavgift SBC ek för	5 810	5 010
	<u>952 530</u>	<u>507 429</u>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

Byggnad	339 846	339 846
Förbättringar	584 472	836 515
Maskiner	10 997	0
	<u>935 315</u>	<u>1 176 362</u>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** 5 079 326 4 418 334

**Not 3** 2010-12-31 2009-12-31

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	151 378 478	153 092 751
Nyanskaffningar	746 989	-1 714 273
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>152 125 467</u>	<u>151 378 478</u>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-3 649 552	-2 478 689
Årets avskrivningar enligt plan	-924 318	-1 176 362
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-4 573 870</u>	<u>-3 655 051</u>

**Planenligt restvärde vid årets slut** 147 551 596 147 728 925  
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 73 633 397 73 633 397

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	55 400 000
Taxeringsvärde mark	74 600 000	54 800 000
	<u>142 600 000</u>	<u>110 200 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	107 000 000	80 000 000
Lokaler	35 600 000	30 200 000
	<u>142 600 000</u>	<u>110 200 000</u>

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

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	437 221
	<u>0</u>	<u>437 221</u>

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	109 968	0
Nyanskaffningar	0	109 968
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>109 968</u>	<u>109 968</u>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 498	0
Årets avskrivningar enligt plan	-10 997	-5 498
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-16 495</u>	<u>-5 498</u>

<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<u>93 473</u>	<u>104 470</u>
---	---------------	----------------

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	17 880	28 356
Bevakning	12 384	14 256
Försäkring	43 688	44 154
Vatten	2 650	3 028
Fastighetsskötsel	0	43 200
Bredband	8 083	12 534
SBC	0	27 526
Tele- & datakommunikation	1 676	1 594
Serviceavtal	3 386	0
	<u>89 747</u>	<u>174 648</u>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a checkmark, the initials 'Am', and other illegible scribbles.

Not 7  
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	427 800	0	336 648
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>98 788 254</b>	<b>427 800</b>	<b>0</b>	<b>98 360 454</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 718 014	-427 800	-168 949	-1 121 265
Årets resultat	-1140355	-1140355	168 949	-168 949
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 858 369</b>	<b>-1 568 155</b>	<b>0</b>	<b>-1 290 214</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>95 929 885</b>	<b>-1 140 355</b>	<b>0</b>	<b>97 070 240</b>

Not 8  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	336 648	6 048
Reservering enligt stadgar	427 800	330 600
Vid årets slut	<b>764 448</b>	<b>336 648</b>

Not 9  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- 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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>	



Am

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	58 921	32 473
Värme	106 166	89 022
Sophämtning	4 845	7 053
Extern revisor	43 350	14 500
Städning	11 760	12 960
Räntor	137 325	0
Konsultarvode	0	84 300
Hissreparation	2 406	0
Snöskottning	4 704	0
	<u>369 477</u>	<u>240 308</u>

STOCKHOLM den 10/15 2011



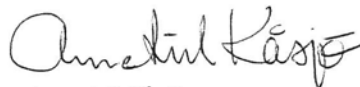
Tord Bergstedt  
Ledamot




Matti Drisin  
Ledamot



Birgit Garmelius Larsson  
Ledamot



Anna-Lill Kåsjö  
Ledamot



Bo Lönner  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 15 2011



Ulf Strauss  
Extern revisor

D Am

ck fm to



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Snickaren 15

Org.nr 769602-9052

---


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Snickaren 15 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2011.

  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor