

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SNICKAREN 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2005 - 31 december 2006.

Beslut om förlängt räkenskapsår har tagits på extra föreningsstämma den 24 februari 2007. Den här årsredovisningen avseende räkenskapsåret 1 september 2005 till 31 december 2006 ersätter därför tidigare upprättad årsredovisning, av styrelsen daterad 18 oktober 2006, avseende räkenskapsåret 1 september 2005 till 31 augusti 2006.

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 1966-1967 och består av 1 flerbostadshus i -2 till 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 432 kvadratmeter, varav 5 001 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 431 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	3 rok	4 rok
5	10	30

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Livsmedelsbutik	167	20051001-20080930
Presentartiklar	105	20061101-20091031
Optiker	58	20070801-20100731
Tidningsspecialist	135	20061001-20090930
Apotek	258	20061001-20160930
Bank	23	20010901-20100930
Bank	348	19991001-20080930
Klädbutik	104	20061001-20090930
Lager	50	19981001-20100930
Lager	10	20061001-20160930
Lager	5	20060901-20080930
Lager	10	20060901-T v
Förråd	5	20020901-T v
Förråd	5	20030701-T v
Förråd	5	20030301-T v
Lager	28	19960301-20080930
Lager	6	20000701-20070331
Lager	10	19970401-20071231
Lager	10	20040401-20070331

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.
Gemensamhetslokal

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - Hansson & Hööglund

Föreningen har Bredband-uppkoppling via UPC-ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 13 överlåtits.

Under året så har 42 nyupplåtelser skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Policyn är tillåta under kortare tid.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Astell	Ledamot	
Peter Cleve	Ledamot	
Hans Göran Karlsson	Ledamot	
Anna Kåsjö	Ledamot	
Bo Lönner	Ledamot	
George Nistor	Ledamot	
Claes Jörgen Svedin	Ledamot	
Krister Wänblad	Ledamot	Avgick den 3 maj 2006
Tord Bergstedt	Suppleant	
Sten Björn	Suppleant	
Matti Drisin	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Magnus Astell, Anna Kåsjö, George Nistor, Claes Jörgen Svedin, Tord Bergstedt, Sten Björn, Matti Drisin.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Till samtliga styrelsemöten är förutom ordinarie ledamöter även suppleanterna kallade.

Revisorer

Jan-Ove Brandt KPMG Ordinarie Extern
KPMG KPMG Suppleant Extern

Valberedning

Valberedning har varit Sune Andersson sammankallande samt Anita Cassmer-Bergstedt och Owe Sporrang.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2006-11-29.

Vid extra föreningsstämma den 24 februari 2007 beslutades av en enhällig stämma (100% närvarande medlemmar) att förlänga räkenskapsåret till kalenderår. Detta har inneburit att föreningens första räkenskapsår förlängs till 2006-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har under sitt första verksamhetsår haft fokus på att ta reda på fastighetens tekniska skick, för att under kommande år kunna lägga fast en långsiktig underhållsplan. Ett antal väsentliga åtgärder har under året verkställts och dessa är:

Avloppssystemet

Avloppssystemet har analyserats i samarbete med Avloppsteknik. Analysen har lett fram till en bedömning att systemets återstående livslängd uppskattas till lägst 30år. Hela avloppssystemet har spolats och många svaga punkter i de horisontella stammarna har antingen reparerats eller bytts ut. Långsiktig underhållsplan har upprättats.

Ventilationssystemet

Värmeåtervinningssystem har installerats. Beräknad återbetalningstid är 3år.

OVK-besiktning har genomförts i samtliga lägenheter.

Garageventilation har byggts om för att anpassas till dagens trafik.

Webbplats

Syftet med hemsidan är att föreningens medlemmar på ett smidigt sätt skall få tillgång till information om vad som händer samt skapa lättillgängliga och tydliga kontaktvägar mellan styrelse, medlemmar och förvaltare. Den externa webbplatsen skall innehålla information som kan vara intressant för allmänheten och då i första hand för fastighetsmäklare, personer som är intresserade av att bo i fastigheten eller personer som önskar hyra garageplats.

Bullerskydd

Samtliga fönster och dörrar i fasaden våning 1-5 mot Roslagsgatan, Odengatan och Tulegatan har försatts med lågmissionsglas i befintliga fönsterbågar. Uppskattad återbetalningstid är ca 5år.

Säkerhetsdörrar

Samtliga lägenhetsdörrar har bytts ut mot Torterolo, en italiensk säkerhetsdörr som har säkerhetsklass 4.

Låssystem

Fastighetens samtliga låscylindrar har bytts ut och ersatts av intelligent säkerhetssystem.

Fasadrenovering

Fasaden i gatuplanet har totalrenoverats.

Värmepumpar

Varvtalsreglerande pumpar för värmesystemet har installerats. Uppskattade återbetalningstid 4år.

Hyresgästerna

Hyresavtalet med Apoteket har förlängts i 10år.

Föreningens ekonomi

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 152 220,79
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 323 250,00
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt styrelsen	<u>184 350,50</u>
	- 291 120,29

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres - 291 120,29

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

RESULTATRÄKNING **2005-2006** **2004-2005**
1 SEPTEMBER 2005 - 31 DECEMBER 2006

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	7 368 898	0
Övriga rörelseintäkter		7 544	0
		7 376 442	0

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-247 715	0
Reparationer		-658 090	0
Periodiskt underhåll		-184 351	0
Taxebundna kostnader		-2 002 515	0
Övriga driftskostnader		-62 125	0
Fastighetsskatt		-1 149 170	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-570 378	0
Personalkostnader		-7 960	0
Avskrivningar		-561 016	0
		-5 443 318	0

RÖRELSERESULTAT **1 933 124** **0**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		62 043	0
Räntekostnader		-2 321 756	0
		-2 259 713	0

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER **-326 589** **0**

SKATT

Statlig inkomstskatt		174 369	0
		174 369	0

ÅRETS RESULTAT **-152 221** **0**

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	145 389 964	0
Pågående byggnation	Not 4	108 750	0
		145 498 714	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		145 498 714	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 206	0
Övriga fordringar		27 553	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	43 058	0
		71 817	0
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 615 847	0
SBC klientmedel i SHB		3 344 831	0
		5 960 678	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 032 494	0
SUMMA TILLGÅNGAR		151 531 209	0
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		86 839 771	0
Upplåtelseavgifter		5 814 235	0
		92 654 006	0
Årets resultat		-152 221	0
		-152 221	0
SUMMA EGET KAPITAL		92 501 785	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	56 208 338	0
		56 208 338	0

		2006-12-31	2005-12-31
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	249 996	0
Leverantörsskulder		630 016	0
Skatteskulder		506 770	0
Övriga kortfristiga skulder		173 973	0
Upplupna kostnader	Not 8	400 803	0
Förutbetalda avgifter och hyror		859 528	0
		2 821 086	0
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		151 531 209	0
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuldet till kreditinstitut		65 845 545	
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 SEPTEMBER 2005 - 31 DECEMBER 2006

2005-2006

2004-2005

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-152 221	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 016	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	408 795	0

före förändringar av rörelsekapital

Förändringar kortfristiga fordringar	-71 817	0
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	2 571 090	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	2 499 273	0

förändring av rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 908 068	0
---	------------------	----------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-146 059 730	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 059 730	0

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 7	56 458 334	0
Insatser och upplåtelseavgifter		92 654 006	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		149 112 340	0

Årets kassaflöde		5 960 678	0
-------------------------	--	------------------	----------

Likvida medel vid årets slut		5 960 678	0
		5 960 678	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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 och år tillämpas.

	2005-2005	2004-2005
Byggnader	0,50%	
Fastighetsförbättringar	10 år	
Ventilation	20 år	
Port/säkerhetsdörr	20 år	
Kodlås	10,00%	
Fönster	20 år	

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

P.g.a. köp av fastigheten och ombildning till bostadsrättsförening 2005-09-30 så finns det inga jämförelsesiffror för år 2004-2005

Förändring av räkenskapsår har även skett till kalenderår därför innehåller 2005-2006 16 månaders redovisning

	2005-2006	2004-2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 233 894	0
Hysesintäkter	5 135 004	0
	7 368 898	0
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	4 159	0
Fastighetsskötsel enl beställn	25 417	0
Städning entreprenad	104 547	0
Städning enligt beställning	33 120	0
Sotning	1 188	0
Hissbesiktning	1 476	0
Myndighetstillsyn	5 709	0
Störningsjour och larm	5 798	0
Hiss	9 030	0
Värmeanläggning	4 920	0
Ventilation	24 000	0
Förbrukningsmateriel	24 514	0
Brandskydd	3 837	0
	247 715	0

	2005-2006	2004-2005
Reparationer		
Byggnad	11 138	0
Lokaler	11 792	0
Tvättstuga	745	0
Soprum/sophus	11 340	0
Trapphus	2 852	0
Portar	10 099	0
Lås	44 321	0
VVS	161 430	0
Värmeanläggning	19 646	0
Ventilation	100 833	0
Elinstallationer	25 403	0
Hiss	55 347	0
Tak	18 936	0
Fönster	10 937	0
Gård	1 587	0
Garage/parkering	7 509	0
Vattenskada	158 800	0
Skadegörelse	5 376	0
	658 090	0
Periodiskt underhåll		
Portar	22 167	0
VVS	9 720	0
Ventilation	27 178	0
Hiss	10 012	0
Garage/parkering	115 274	0
	184 351	0
Taxebundna kostnader		
El	377 185	0
Värme	1 250 899	0
Vatten	126 884	0
Vatten fast kostnad	-9 281	0
Sophämtning	90 589	0
Grovsopor	112 301	0
Miljöavfall	5 443	0
Returpapper	9 837	0
Glasavfall	4 630	0
Klottersanering	34 028	0
	2 002 515	0
Övriga driftskostnader		
Försäkring	51 945	0
Kabel-TV/Satellit-TV	10 180	0
	62 125	0
Fastighetsskatt	1 149 170	0

	2005-2006	2004-2005
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	230	0
Kontorsmateriel	8 455	0
Trycksaker	752	0
Telefon	13 835	0
Datakommunikation	6 084	0
Postbefordran	1 083	0
Juridiska åtgärder	20 563	0
Inkasso/betalningsföreläggande	200	0
Revisionsarvode extern revisor	25 000	0
Föreningskostnader	289	0
Styrelseomkostnader	8 800	0
Stämma	2 154	0
Föreningsverksamhet	1 500	0
Förvaltningsarvode	115 710	0
Arvode SBC övrigt	7 799	0
Förvaltningsförvaltning	175 324	0
Juridik	85 512	0
Administration	75 779	0
Kopiering	355	0
Korttidsinventarier	15 543	0
Avgift till organisationer	5 010	0
	570 378	0
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	7 960	0
	7 960	0
Avskrivningar		
Byggnad	424 808	0
Förbättringar	136 208	0
	561 016	0
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 443 318	0
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	145 950 980	0
Utgående anskaffningsvärde	145 950 980	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Årets avskrivningar enligt plan	-561 016	0
Utgående avskrivning enligt plan	-561 016	0
Planenligt restvärde vid årets slut	145 389 964	0
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	73 633 397	0

	2005-2006	2004-2005
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 800 000	0
Taxeringsvärde mark	44 400 000	0
	86 200 000	0

Fastighetens taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	61 000 000	0
Lokaler	25 200 000	0
	86 200 000	0

	2006	2005
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Vindsombyggnad	108 750	0
	108 750	0

	2006-12-31	2005-12-31
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	2 056	0
Datakommunikation	5 156	0
Larmkostnad	2 963	0
Telefonkostnad	1 256	0
Fastighetsförsäkring	31 627	0
	43 058	0

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	86 839 771	86 839 771	0	0
Upplåtelseavgifter	5 814 235	5 814 235	0	0
Summa bundet eget kapital	92 654 006	92 654 006	0	0
Ansamlad förlust				
Årets resultat	-152 221	-152 221	0	0
Summa ansamlad förlust	-152 221	-152 221	0	0
Summa eget kapital	92 501 785	92 501 785	0	0

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Stadshypotek AB	3,01%	2 000 000	0	Ränterörligt
Stadshypotek AB	3,06%	25 000 000	0	2010-09-30
Stadshypotek AB	3,52%	27 000 000	0	2015-09-30
Stadshypotek AB	4,43%	2 458 334	0	2016-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		56 458 334	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-249 996	0	
		56 208 338	0	

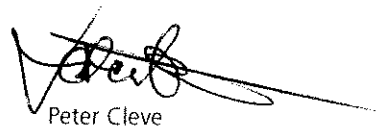
Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

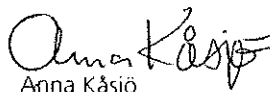
	2006-12-31	2005-12-31
Bokföringskostnad	40 000	0
Revisionskostnad	25 000	0
Värmekostnad	88 441	0
Ventilationskostnad	12 704	0
Fastighetsreparationer	21 736	0
VVS kostnad	888	0
Målningskostnad garage	6 000	0
Städkostnad	6 600	0
Sophämningskostnad	6 449	0
Servicekostnad ventilation	4 800	0
Elkostnad	36 378	0
Räntekostnad	151 807	0
	400 803	0

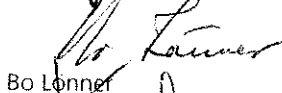
STOCKHOLM den ^{14/5} 2007

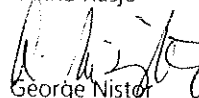

Magnus Astel


Peter Cleve


Hans Goran Karlsson

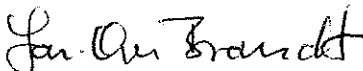

Anna Kåsjö


Bo Lønner


George Nistor


Claes Jörgen Svedin

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{24/5} 2007, avseende förting i värdens års-



Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 15

Org nr 769602-9052

Brf Snickaren 15 har genom beslut på extra föreningsstämma förlängt sitt räkenskapsår till att omfatta perioden 1 september 2005 till 31 december 2006. Den här revisionsberättelsen ersätter därför tidigare avlämnad revisionsberättelse, daterad 24 oktober 2006, avseende räkenskapsåret 1 september 2005 till 31 augusti 2006.

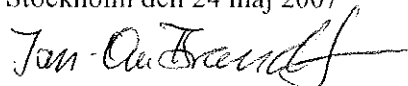
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Snickaren 15 för räkenskapsåret 1 september 2005 till 31 december 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 24 maj 2007



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor