

Årsredovisning för

Brf Snickaren 15

769602-9052

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Q

Mo

GF

Bostadsrättsföreningen Snickaren 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2011-01-04 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsföretag).

Fakta om föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 15	2005	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

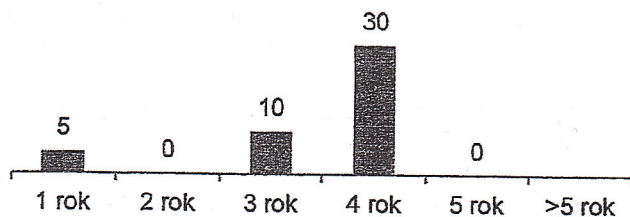
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7269 kvadratmeter, varav 5000 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2269 kvadratmeter utgör lokalyta.

Bostadslägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet på 4 rok och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



M

Q

4/10

GF

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
7-Eleven	167 kvm
Frisör	105 kvm
Optiker	58 kvm
Tidningsspecialist	135 kvm
Apotek	258 kvm
Bank	371 kvm
Inredning och kläder	104 kvm
Lager	10 kvm
Förråd	5 kvm
Förråd	10 kvm
Förråd	5 kvm
Förråd	5 kvm
Förråd	5 kvm
Lager	10 kvm
Lager	10 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Tvättstugor	2009 - 2010	Nya maskiner
TV-avtal	2009	
Nya elcentraler	2008	
Bredband	2007 - 2009	
Nya entréportar	2007	
Nya balkonger	2007 - 2010	
Bullerdämpande fönsterglas	2006	
Avloppsinspektion och -rensning	2006 - 2007	
Nytt värme- och ventilationssystem	2006 - 2008	Inkl värmeåtervinning
Nytt låssystem i hela byggnaden	2006 - 2007	
Nya säkerhetsdörrar till bostadslägenheterna	2006-2007	
Upprustning av innergården	2012	Konstgräs, trälådor med växter
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Tätning runt fönsterkarmar	2014	Gårdssidan
Förvaltning		
Avtal	Leverantör	
Teknisk förvaltning	Egen regi	

Medlemmar

Under året har en bostadslägenhet på 1 rok som tidigare upplåtits med hyresrätt återgått till föreningen och därefter upplåtits med bostadsrätt. Antalet bostadsrätter i föreningen är nu 44 st.

5 bostadsrätter har överlåtits under året.

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

13

4/10
GF

Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämma 2012 har styrelsen haft följande sammansättning:

Anna Kåsjö	Ledamot
Birgit Garmelius Larsson	Ledamot
Charlotte Claesson	Ledamot
Gunnar Fjelkner	Ledamot
Lars-Göran Nilsson	Ledamot

Michel Normark	Suppleant
Henrik Haleen	Suppleant

april 2013
Lars-Göran Nilsson har avgått 2012, Anna Kåsjö avgick i december 2012 och Michel Normark i januari 2013. Vid ordinarie föreningsstämma 2013 löper mandatperioden ut för kvarvarande styrelsefunktionärer liksom för revisorn och valberedningen eftersom angivna funktionärer är valda på ett år.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie: auktoriserade revisorn Ulf Strauss, Ernst & Young.
Suppleant: utses av Ernst & Young.

Valberedning

Sune Andersson	Sammanställande
George Nistor	
Hasse Carlsson	
Björn Siljeholm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2012-04-17 med anledning av innergårdens upprustning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**Föreningslokaler**

Vid ordinarie föreningsstämma 2011 beslöts att utreda hur de tomma lokalerna (ca 200 kvm) i garageplanen ska kunna användas för medlemmarnas bästa. En enkät avseende medlemmarnas önskemål om lokalernas användning har genomförts och en arbetsgrupp har bildats.

Innergården

Vid extra stämma 2012 beslöts att gården skulle förses med konstgräs. Gårdsgruppen har inköpt 30 st. blomlådor och växter och gården blev klar i maj 2012.

Stämning

2011 stämde föreningen av en före detta bostadsrättshavare som yrkade nedsättning av årsavgiften. Kravet var baserat på upplevda störningar i boendet i form av operasång och pianospel från en grannlägenhet. Svea hovrätts dom meddelades i mars 2013. Käromålet ogillades och motparten förpliktades att ersätta föreningen för rättegångskostnader.

I övrigt har löpande underhåll i fastigheten utförts.

Övrig information**Allmänt**

Byggnaden uppfördes 1966-67 av Fastighets AB Hufvudstaden. Man lade stor vikt vid att få så låga underhållskostnader som möjligt. Därför byggde man med fasadtegel, koppartak, teakfönster, isolering med Foamglas på innergården etc. Byggnaden har en betongstomme och är grundlagd på berg. Fastigheten som byggnaden är uppförd inom ägs av föreningen (fastigheten upplåts inte med tomträtt). Föreningen köpte fastigheten av Nordea i september 2005.

7

4/10

SK

Avloppssystemet

Under 2006 analyserades avloppssystemet av AB Avloppsteknik, varvid man mätte bl.a. avloppsrörens godstjocklek. Avloppsteknik bedömde då att systemets återstående livslängd var minst 30 år. Hela avloppssystemet har spolats och fotograferats. Svaga punkter i rörsystemet har antingen reparerats genom relining eller bytts ut.

Balkonger och gård

Under 2010 ersattes 16 gamla balkonger med nya och 8 nya byggdes, alla har 4,5 kvm yta. Lägenheter med utgång till innergården har fått större uteplatser, ca 10 kvm, avgränsade med blomkrukor. Eluttag har installerats på innergården. Under 2012 fick innergården konstgräs och växter i 30 st. trälådor mot övriga gårdar i kvarteret.

Belysning i trapphus och garage

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

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.

Bredband

Under 2008 installerades bredband som ägs av föreningen. Samtliga bostadslägenheter har 100Mbit/s bredbandsanslutning som ingår i avgiften.

Cykelparkering

Två garageplatser på övre planet omvandlades 2010 till cykelparkering och 2012 omvandlades ytterligare en plats till cykelparkering.

Elcentraler/Proppskåp

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

Entréportar

Under 2007 har de tre entréerna försetts med nya ytterdörrar, som monterats ut till fasadliv. I 32:an har automatisk dörröppnare installerats under 2008.

Fönster

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

Föreningsverksamhet

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

Garage

Föreningen har garage i två plan med sammanlagt 60 parkeringsplatser samt spolplatta på nedre garageplanet.

Grovsopor

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

Hissar

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

Lås

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

Lägenhetsdörrar

Under 2007 byttes ytterdörr i samtliga bostadslägenheter.

▷

4m
EF
CO

Radon

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

Snickarbod

En lokal på undre garageplanet inreddes under 2010 som snickarbod.

TV

Föreningen tecknade 2009 gruppavtal med ComHem. Alla lägenheter har ett digitalt basutbud på 9 fasta kanaler samt 8 valbara kanaler enligt ComHem "Medium 8 Favoriter", kostnaden ingår i avgiften. Medlemmar kan teckna individuella avtal med ComHem för ett större utbud.

Underhållsplan

Under 2010 togs en preliminär underhållsplan fram.

Värme- och ventilation

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

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

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

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

Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är godkänd.

Webbplats

På föreningens webbplats (www.snickaren15.se), som reviderats under 2012, publiceras offentlig information om föreningen. Genom inloggning kan medlemmarna komma åt webbsidor som används för föreningsintern information och kommunikation mellan medlemmarna.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:
Årets resultat

-696.967

Ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond

-3.555.650

Summa ansamlad förlust

-4.252.617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs

-4.252.617

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

7

gms GF

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	5 562 908	5 607 245
Övriga rörelseintäkter		63 891	36 320
		5 626 799	5 643 565
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 322 850	-3 757 186
Underhåll	3	-411 230	-
Avskrivningar		-950 527	-957 146
Rörelseresultat		942 192	929 233
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	16 431	4 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 655 589	-1 647 900
Resultat efter finansiella poster		-696 966	-714 062
Resultat före skatt		-696 966	-714 062
Skatt ändrad skatt		-	16 780
Arets resultat		-696 967	-697 282

M

CE
GF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	145 458 247	146 397 777
Maskiner och inventarier	7	71 479	82 476
		<u>145 529 726</u>	<u>146 480 253</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>145 529 726</u>	<u>146 480 253</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	479
Skattefordringar		-	157 278
Övriga fordringar	8	115 880	100 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 621	89 747
		<u>197 501</u>	<u>347 850</u>
Kassa och bank	10	5 188 513	1 326 264
Summa omsättningstillgångar		<u>5 386 014</u>	<u>1 674 114</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>150 915 740</u>	<u>148 154 367</u>

5

CO
for GF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		89 929 316	89 082 786
Upplåtelseavgifter		10 569 490	8 941 020
Fond för yttre underhåll		764 448	764 448
		<u>101 263 254</u>	<u>98 788 254</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 555 650	-2 858 369
Årets resultat		-696 967	-697 282
		<u>-4 252 617</u>	<u>-3 555 651</u>
Summa eget kapital		<u>97 010 637</u>	<u>95 232 603</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	52 000 000	52 000 000
		<u>52 000 000</u>	<u>52 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		166 325	113 422
Skatteskulder		26 185	-
Övriga skulder		362 946	361 414
Förutbetalda hyror och avgifter			
		<u>876 087</u>	<u>261 312</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	473 560	185 616
		<u>1 905 103</u>	<u>921 764</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>150 915 740</u>	<u>148 154 367</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Uttagna fastighetsinteckningar	63 845 545	63 845 545
Summa	63 845 545	63 845 545

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

3

CO
hjo GF

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år / år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5 % / 200 år
-Fönster	3,33 % / 30 år
-Fasad	3,33 % / 30 år
-Värmecentral	10 % / 10 år
-Maskiner, inventarier	10 % / 10 år

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

5

CE
GF

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	1 304 858	1 304 424
Hyrer	4 194 159	4 302 821
Övriga intäkter	63 891	-
Summa	5 562 908	5 607 245

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning mm.	402 641	445 881
Reparationer	617 031	854 800
El	278 849	390 756
Uppvärmning	714 158	634 993
Vatten	79 274	76 740
Sophämtning	232 762	239 515
Försäkringspremier	64 884	59 644
Fastighetsavgift bostäder	61 425	58 590
Fastighetsavgift lokaler	356 000	356 000
Övriga fastighetskostnader	39 760	49 228
Juridiska kostnader	91 149	233 061
Kabel TV/ IT	121 904	105 062
Styrelsearvoden	-	35 564
Revisionsarvoden	46 000	46 350
Kostn styrelsemöten/årsstämma	57 409	2 768
Förvaltningsarvode	99 988	109 074
Medlems- och föreningsavgift	10 608	10 607
Övrig externa tjänster	48 191	-
Konsult	-	48 553
Bankkostnader	817	-
Summa	3 322 850	3 757 186

Not 3 Underhåll

Zeco AB	28 395	-
Profina Finans AB	31 500	-
Zeco AB	14 020	-
Munsö VVS	74 547	-
Refama Systems AB	38 648	-
Una Port AB	15 350	-
Konstgräsexperten	156 914	-
G Asplund B&H	51 855	-
Una Port AB Summa	411 229	-

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	15 478	2 596
Ränteintäkter skattefria	953	2 009
Summa	16 431	4 605

NS

ms CE
GF

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	1 648 652	1 647 900
Övriga finansiella kostnader	6 937	-
Summa	1 655 589	1 647 900

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	151 917 797	152 125 467
Nyanskaffningar		-207 670
Utgående anskaffningsvärde	151 917 797	151 917 797
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 520 020	-4 573 870
Årets avskrivningar enligt plan	-939 530	-946 150
Utgående avskrivning enligt plan	-6 459 550	-5 520 020
Planenligt restvärde vid årets slut	145 458 247	146 397 777
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	73 633 397	73 633 397
Taxeringsvärde		
Byggnader	68 000 000	68 000 000
Mark	74 600 000	74 600 000
	142 600 000	142 600 000
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	35 600 000	35 600 000
	142 600 000	142 600 000

Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Gamla maskiner	109 968	109 968
	109 968	109 968
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-27 492	-16 495
Årets avskrivning enligt plan	-10 997	-10 997
	-38 489	-27 492
Redovisat värde vid årets slut	71 479	82 476

5

Q
Gm
GF

Not 8 Övriga fodringar

	2012	2011
Skattekonto	1 807	44 096
Fordran städfirma	56 250	56 250
Länsförsäkringar	57 823	-
	115 880	100 346

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	51 043	47 870
ComHem	16 520	17 828
Övrigt	14 058	24 049
	81 621	89 747

Not 10 Kassa och bank

Bank	3 529 319	313 525
SHB, Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 659 194	1 012 739
	5 188 513	1 326 264

Not 11 Eget kapital

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	89 082 786	8 941 020	764 448	-2 858 369	-697 282	95 232 603
Disposition enl stämmobeslut:						
* Avsättning till fonden för yttre underhåll			-	-		
* Årets resultat				-697 281	697 282	
Årets resultat	846 530	1 628 470			-696 967	-696 967
Belopp vid årets utgång	89 929 316	10 569 490	764 448	-3 555 650	-696 967	97 010 636

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta i %	Skuldbelopp	Amortering / upplåning	Skuldbelopp
Stadshypotek	2013-09-30	2,79 %	25 000 000		25 000 000
Stadshypotek	2015-09-30	3,52 %	27 000 000		27 000 000
			52 000 000	-	52 000 000
			52 000 000		52 000 000

7

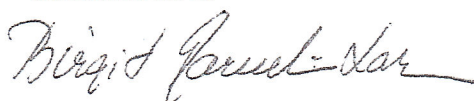
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Städning	-	9 360
El	27 381	25 896
Räntor	137 325	-
Beräknat revisionsarvode	56 490	45 300
Panter & överlåtelse	2 420	-
Fjärrvärme	125 231	80 250
Avfall	5 553	6 810
Övriga driftkostnader	119 160	18 000
	473 560	185 616

Underskrifter

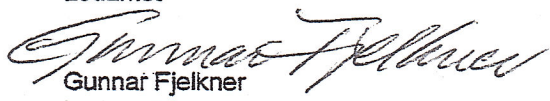
Stockholm 2013 - 05-13



Birgit Garmelius Larsson
Ledamot

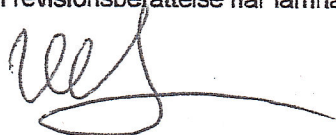


Charlotte Claesson
Ledamot



Gunnar Fjelkner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 05 - 13



Ulf Strauss
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Snickaren 15:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snickaren 15 för 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

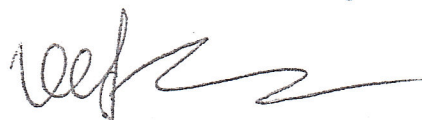
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13/5 - 2013



Ulf Strauss

Auktoriserad revisor