

Årsredovisning för  
**Brf Snickaren 2**  
715200-1447

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

FH  
J. J.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2017.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-27.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1999-10-13 hos Bolagsverket. Tidigare version var från april/maj 1992.

### Fakta om föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 2	1958	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Söderberg och Partners Insurance. Årspremie för 2017 uppgår till 85 211 kr.

I försäkringen ingår styrelseansvar – personligt skydd för ledamöterna om 5 miljoner per skada och gäller utan självrisk.

Förutom att hela styrelsen är täckt inkluderas även lekmannarevisorer.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme genom avtal med Norrenergi.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1958 och består av 1 byggnad i 12 våningar med 62 lägenheter. Fastighetens adress är Ankdammsgatan 40 i Solna.

Byggnadens totalareal är enligt fastighetstaxeringen 2 571 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

Antal rok	1	2	3	4	5	
	0	12	24	13	13	62

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Garage – 7 st.
- Parkeringsplatser m motorvärmeuttag – 13 st.
- Tvättstuga med dubbla tvättmaskinsresurser, 2 torkrum och mangelrum.
- Cykelhus
- Bastu

Till parkeringsplatser och garage finns det en kölista som administreras av föreningens ekonomiske förvaltare, Valorem Bostadsrättsförvaltning.

**Byggnadens tekniska status**

Utfört underhåll	År
Stambyte	2017
Nytt expansionskärl	2017
Nya vippor pumpgrop	2017
Fönster ersatta med nya moderna fönster	2014
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2014
Bastu renoverades	2013
Trädgården gjordes om	2013
Rörelsestyrd armatur, automatsäkringar, elcentraler	2013
Ny pump i pumpgropen inne i Fjärrvärmecentralen	2013
Brunnar i källaren rensats och en ny brunn	2013
Nyinstallation Stigarledning EI till plan 11-12	2012
Installation ytterbelysning	2012
Golv och väggar målades om i källaren	2011
Fjärrcentral byttes ut	2011
Molok installerades	2011
Huset dränerades (dränering saknades)	2011
Upprustning av brandskydd	2011
Nödbelysning i trapphus	2011
Huvudledningsbyte EI	2011
Relining av dagvattenledning	2009/2010
Fibernät installerades	2009
Nytt golv i vissa garage	2009
Nytt tak lagt	2009
Tvättstugan renoverad	2009

**Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

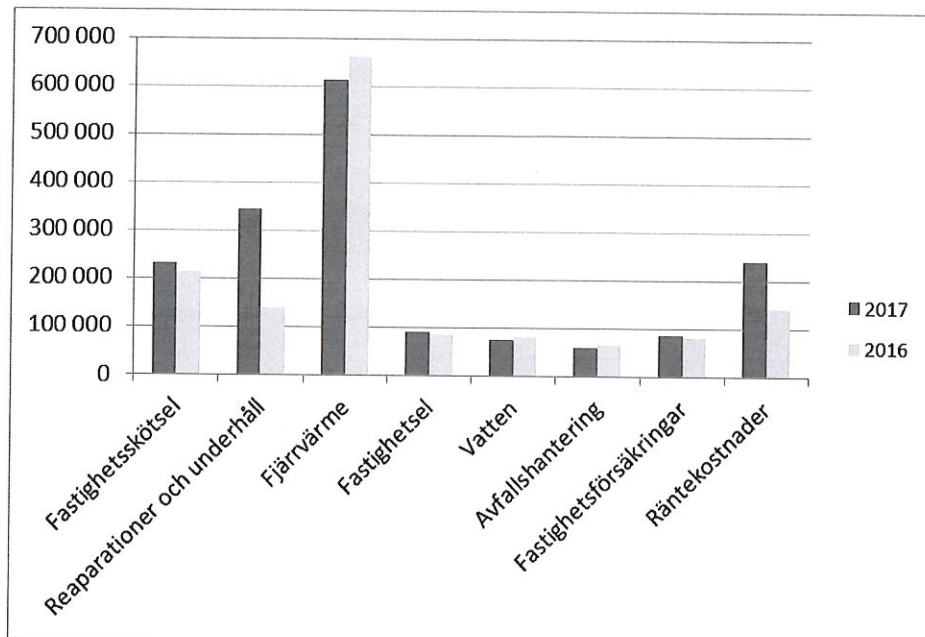
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltare är Åkerlunds Fastighetservice AB.

**Föreningens ekonomi**

Föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Styrelsen ändrade komponentfördelningen 2015 för att bättre avspegla byggnadens nuvarande tekniska status. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 315 kr per bostadslägenhet under 2017. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

**Fördelning av väsentliga kostnader:**



**MEDLEMSINFORMATION**

**Medlemsantal**

Medlemmar vid årets början – 85 st.

Tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 10 st.

Avgående medlemmar under räkenskapsåret – 7 st.

Medlemmar vid årets slut – 88 st.

**Styrelsen**

Styrelsen under året har haft följande sammansättning.

**21/12 2016 – 29/3 2017**

Namn	Uppdrag	Anmärkning
Rolf Ek	Ordförande	
Olof Sandström	Fastighetsansvarig	Stambytesgruppen
Christina Sandström	Kassör	Stambytesgruppen
Martin Kvist	Sekreterare	
	Stambytesansvarig	Stambytesgruppen
Hamid Ebrahimi	Medlemsansvarig	Stambytesgruppen
Valentin Buhus	Suppleant	
Ewa Saric	Suppleant	

5/4 2017 – 19/4 2018

Namn	Uppdrag	Anmärkning
Rolf Ek	Ordförande	Administrativa gruppen
	Kassör	Stambytesgruppen
Olof Sandström	Fastighetsansvarig	Fastighetsgruppen
	Stambytesansvarig	Stambytesgruppen
Emma Hallstan	Sekreterare	Medlemsgruppen
Jenny Kylås	Informationsansvarig	Medlemsgruppen
Magnus Rosander	Vice fastighetsansv.	Fastighetsgruppen / 5/4 – 3/5 2017
Tina Jakobsén	Suppleant	Medlemsgruppen
Karin Hall	Suppleant	Adm. gruppen / Fastighetsgruppen / Stambytesgruppen
John Gibeck	Suppleant	Fastighetsgruppen / Stambytesgruppen
Peter Rangwe	Suppleant	Administrativa gruppen

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden samt 2 ej anteckningsförda arbetsmöten i vilka hela eller delar av styrelsen deltagit.

#### Valberedning

Namn	Uppdrag
Mattias Abrahamsson	Sammankallande
Daniel Jansson	Ledamot
Valentin Buhus	Ledamot

#### Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå / Brf
Nina Åström	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
	Suppleant till Nina Åström	Utses av Parameter Revision AB
Barbro Hedman	Intern revisor	Brf Snickaren 2
Ewa Saric	Suppleant Intern revisor	Brf Snickaren 2

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

#### Administrativa rutiner

Väsentlig information som avtal, protokoll, planer mm finns skannade och är tillgängliga för styrelsen genom molnbaserade tjänsten dropbox.

Leverantörsfakturer skannas hos extern partner och attesteras digitalt av två ordinarie ledamöter i förening.

Databas med bland annat aktuellt lägenhetsregister och medlemsförteckning finns etablerad vilket möjliggör att enkelt skriva ut listor.

De administrativa rutiner som skapats och dokumenteras i dropbox samt på föreningens hemsida ger förutsättningar för kontinuitet när en ny styrelse väljs och för att en ny styrelse så effektivt som möjligt ska kunna leda föreningen.

En arbetsordning som beskriver styrelseledamöternas ansvar, vad som behöver göras och när detta ska göras finns etablerad.

Alla dokument måste sparas i 7 år, dvs handlingar äldre än daterade 2010 kan makuleras. Handlingar som gällande överlåtelseavtal, pantnoteringar, bankfullmakter osv ska sparas så länge dem gäller.

#### **www.brfsnickaren2.se**

Föreningens webbplats, [www.brfsnickaren2.se](http://www.brfsnickaren2.se), har fyllts på kontinuerligt med ny information. Den innehåller information till boende, leverantörer och mäklare. Viss information kräver att man som boende är inloggad för att få ta del av. Felanmälan i huset görs enklast via webben.

#### **Fastighetservice**

Den tekniska förvaltningen sköts av Åkerlunds Fastighetservice. En fastighetsskötare ronderar fastigheten en gång per vecka och åtgärdar då eventuella fel som upptäcks samt mindre fel som felanmäls veckan innan.

#### **Information till föreningens medlemmar**

Femtioåtta (58) utskick mailades ut från föreningens acymailing varav vissa anslagits på informationstavlorna. Tjugonio (29) Stambytesinformation, sju (7) Husnytt och tjugotvå (22) andra informationsutskick.

Styrelsen har också valt att förnya innehållet i Husnytt för att i största möjliga grad skapa förutsättningar för medlemmarna att kunna följa med på vad som händer i huset, vilka samarbetspartners föreningen samarbetar med mm.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen i huset sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning. Valorem sköter all pantsättning inkl. föreningens pantregister och administrativ hantering av försäljningar i huset. Valorem hanterar även föreningens kö till parkeringsplatser och garage.

#### **Stambyte**

Det praktiska arbetet med stambytet påbörjades i september 2016. Under år 2017 har stambytet slutförts. Stambytet avslutades formellt per den 31 december 2017 och därmed har en 50-årig avskrivning påbörjats. Den totala kostnaden uppgick till 22 614 617 kr.

#### **Byggmöten och Stambytesinformation**

Föreningens medlemmar har löpande hållits informerade genom utskick av Stambytesinformation med ett första utskick 28 augusti 2016. Sammanlagt tjugonio (29) utskick berörande stambytet har förmedlats under verksamhetsåret.

Byggmöten har hållits veckovis huvudsakligen på torsdagsmorgonen.

Byggmötena har letts av föreningens projektledare från Frakka AB och med på mötena har, förutom projektledare och platschefer från J Tysk AB, också en arbetsgrupp från föreningen deltagit.

#### **Utförda underhållningsarbeten**

##### **Asfaltarbeten utanför garage.**

Nivåskillnader mellan brunnar och asfalt har jämnats ut för att undvika skador på bilar när de körs in och ut ur vissa garage där det tidigare funnits ojämnheter.

##### **Återvinningsrum (f.d. Grovsoprum).**

Fler kärl för att återvinna wellpapp, kärl för grovsopor har tagits bort, information och skyltar har uppdaterats för att hålla god ordning i återvinningsrummet.

##### **Radiatorer.**

Automatavluftare har ersatts med manuella ventiler för bättre teknisk funktion.

##### **Expansionskärl.**

Det äldre kärlet har ersatts med ett nytt i enlighet med underhållsplanen.

##### **Pumpgrop.**

Nya nivågivare har installerats.

**Säkerhet in i fastigheten.**

Brytskydd har installerats kring samtliga ytterdörrar in i fastigheten samt nytt kodlås.

**Utveckling årsavgiften**

Årsavgiften höjdes 2017-01-01 med 8%.

**Städdag**

Den 12 juli genomförde styrelsen en städdag där delar av styrelsen deltog och städade delar av fastigheten invändigt och utvändigt.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:**

Utifrån den av Stoft Fastighetsteknik framtagna Underhållsplanen 2016-2040 från 8 februari 2016 påbörjade styrelsen arbete med följande åtgärder som är planerade att genomföras under år 2018.

**Ventilation.**

Byte av fläktar.

**Dagvatten.**

Ny lösning för att hantera dagvatten.

**Elarbeten.**

Byte av armaturer i trapphuset till mer energieffektiva varianter, installation av nödbelysning i trapphuset.

**Övriga händelser efter räkenskapsåret**

**Piskaltan.**

Byte av tak mm på piskaltanen.

**Administrativ städdag.**

Organisering av styrelsematerial, pärmar etc. i styrelserummet.

**Anmälan Verklig huvudman.**

**Avgiftshöjning**

Fr.o.m. 1 april 2018 höjs avgifterna med 9%.

**Asbestsanering i gemensamma utrymmen i källaren.**

**Extra stämma 21 mars 2018 med fokus på nya stadgar.**

**FÖRLAGSINSATSER**

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgift enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 322 kvm.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 225 917	2 633 916	2 450 154	2 355 071
Resultat efter finansiella poster	709 096	447 169	86 933	-185 537
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	556	475	442	425
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 221	5 240	1 116	1 125
Soliditet, %	22	21	53	54

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

## EGET KAPITAL

<i>Vid årets ingång</i>	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	730 583	805 196	4 680 950	1 119 245	447 169
Avsättning till underhållsfond		101 059		-101 059	
Föregående års resultat				447 169	-447 169
Årets resultat					709 096
<b>Vid årets utgång</b>	<b>730 583</b>	<b>906 255</b>	<b>4 680 950</b>	<b>1 465 355</b>	<b>709 096</b>

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat	kr
Balanserat resultat	1 465 355
Årets resultat	709 096
<b>Totalt</b>	<b>2 174 451</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	118 504
Balanseras i ny räkning	2 055 947
<b>Totalt</b>	<b>2 174 451</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Nettoomsättning	2	3 082 806	2 633 916
Övriga rörelseintäkter		143 112	-
		<b>3 225 918</b>	<b>2 633 916</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-232 533	-214 234
Reparationer och underhåll	4	-344 491	-138 251
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-836 126	-894 433
Övriga driftskostnader	6	-136 072	-131 400
Fastighetsskatt		-81 530	-78 616
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-210 199	-148 473
Personalkostnader	8	-192 862	-219 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 297	-221 348
<b>Rörelseresultat</b>		<b>929 808</b>	<b>587 281</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 203	1 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-239 915	-141 437
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>709 096</b>	<b>447 169</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>709 096</b>	<b>447 169</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>709 096</b>	<b>447 169</b>

FH  
9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	34 593 886	12 241 566
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar/stambyte		-	5 930 606
Summa materiella anläggningstillgångar		34 593 886	18 172 172
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 593 886</b>	<b>18 172 172</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		21 143	65 477
Övriga fordringar		21 926	21 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 573	61 298
Summa kortfristiga fordringar		105 642	148 692
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 480 348</b>	<b>18 062 044</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 585 990</b>	<b>18 210 736</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 179 876</b>	<b>36 382 908</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		730 583	730 583
Fond för yttre underhåll		906 255	805 196
Upplåtelseavgifter		4 680 950	4 680 950
Summa bundet eget kapital		6 317 788	6 216 729
<b>Fritt eget kapital</b>			
Vinst eller förlust föregående år		1 465 355	1 119 245
Årets resultat		709 096	447 169
Summa fritt eget kapital		2 174 451	1 566 414
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 492 239</b>	<b>7 783 143</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	27 787 500	27 837 500
Summa långfristiga skulder		27 787 500	27 837 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	50 000	50 000
Leverantörsskulder		1 312 866	217 131
Skatteskulder		7 357	-
Övriga kortfristiga skulder		35 175	63 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	494 739	431 472
Summa kortfristiga skulder		1 900 137	762 265
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 179 876</b>	<b>36 382 908</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	709 096	447 168
Avskrivningar	262 297	221 348
	971 393	668 516
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>971 393</b>	<b>668 516</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	43 051	48 917
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 137 871	3 456
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 152 315</b>	<b>720 889</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 684 011	-5 930 606
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 684 011</b>	<b>-5 930 606</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	22 000 000
Amortering av lån	-50 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 000</b>	<b>21 950 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-14 581 696</b>	<b>16 740 283</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 062 045</b>	<b>1 321 761</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 480 349</b>	<b>18 062 044</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningens byggnad har i enlighet med BFNAR 2012:1, kap 17 p4 delats upp i väsentliga komponenter. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Markanläggningar 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster mm 40-50 år
- Stambyte 50 år
- Maskinell utrustning mm 30 år

#### **Skatt**

Då föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition i enlighet med föreningens stadgar (4 % av sammanlagda årsavgifterna för räkenskapsåret).

#### **Intäkter**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Brf Snickaren 2**  
**715200-1447**

12

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Årsavgifter	2 962 607	2 526 468
Hyror garage och parkeringsplatser	114 144	103 951
Intäkter överlåtelse och pantsättningar	6 000	3 443
Öresutjämning	55	54
<b>Summa</b>	<b>3 082 806</b>	<b>2 633 916</b>

**Not 3 Fastighetsskötsel**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Fastighetsskötsel, fastighet	77 870	85 971
Fastighetsskötsel, gård	46 171	13 125
Fastighetsskötsel, hiss	19 768	7 627
Städning mm	75 074	87 973
Snöröjning	13 650	19 538
<b>Summa</b>	<b>232 533</b>	<b>214 234</b>

**Not 4 Reparationer och underhåll**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<b>Reparationer av:</b>		
Bostäder	78 949	20 395
Gemensamma utrymmen	17 819	39 579
Hissar	26 867	36 403
Installationer	71 152	9 694
Garage och parkering	-	2 885
<b>Underhåll av:</b>		
Gemensamma utrymmen	18 615	1 050
Installationer	118 589	3 245
Marktytor	12 500	-
Upprättande av underhållsplan	-	25 000
<b>Summa</b>	<b>344 491</b>	<b>138 251</b>

**Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Elkostnader	89 305	84 762
Fjärrvärme	612 774	663 139
Vatten	75 286	80 903
Sophämtning	58 761	65 629
<b>Summa</b>	<b>836 126</b>	<b>894 433</b>

*FH Gr JK*

**Not 6 Övriga driftskostnader**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	84 193	81 018
Kabel-TV	48 640	48 056
Mobilt bredband	3 239	2 326
<b>Summa</b>	<b>136 072</b>	<b>131 400</b>

**Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	63 140	60 560
Revisionsarvode	31 180	8 062
Övriga förvaltningskostnaderna	38 395	47 442
Bankkostnader	3 398	4 106
Juridik	40 700	-
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	15 116	10 564
Föreningsavgifter	5 970	5 970
Övriga kostnader	12 300	11 769
<b>Summa</b>	<b>210 199</b>	<b>148 473</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	149 221	167 483
Sociala kostnader	43 641	52 397
<b>Summa</b>	<b>192 862</b>	<b>219 880</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Ränteintäkter skattekonto	9	1 025
Ränteintäkter och påminnelseavgifter	19 194	300
<b>Summa</b>	<b>19 203</b>	<b>1 325</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	239 915	141 437
<b>Summa</b>	<b>239 915</b>	<b>141 437</b>

**Brf Snickaren 2**  
**715200-1447**

14

**Not 11 Byggnader och mark**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 986 975	15 986 975
-Nyanskaffningar	16 684 011	-
-Omklassificeringar	5 930 606	-
Vid årets slut	38 601 592	15 986 975
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 745 410	-3 524 061
-Årets avskrivning	-262 296	-221 348
Vid årets slut	-4 007 706	-3 745 409
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 593 886</b>	<b>12 241 566</b>
<b>Varav mark</b>	<b>4 480 558</b>	<b>4 480 558</b>

Föreningens pågående arbete (stambyte) har omförts mot byggnad under år 2017.

**Not 12 Långfristiga skulder**

	<b>Räntesats</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkors-</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
<b>Swedbank</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
2851982658	1,060	1,130	2018-11-23	1 000 000	1 000 000
2855214355	0,897	1,710	2018-06-22	2 500 000	2 500 000
2855214389	2,060	2,060	2019-06-19	2 337 500	2 387 500
<b>Nordea</b>					
39788739229	0,740	0,620	2018-09-27	22 000 000	22 000 000
<b>Summa</b>				<b>27 837 500</b>	<b>27 887 500</b>
Avgår kortfristig del				-50 000	-50 000
<b>Summa</b>				<b>27 787 500</b>	<b>27 837 500</b>

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 354 000	28 354 000
Eventalförpliktelser	-	-
	<b>28 354 000</b>	<b>28 354 000</b>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	272 997	256 290
Upplupna räntekostnader	4 568	38 797
Upplupna kostnader	217 174	136 385
<b>Summa</b>	<b>494 739</b>	<b>431 472</b>

**Underskrifter**

Solna, den 13 mars 2018



Emma Hallstan



Olof Sandström



Jenny Kylås



Rolf Ek

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2018



Nina Åström  
Auktoriserad revisor



Barbro Hedman  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 2

Org.nr. 715200-1447

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 2 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild

betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2018

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor



Barbro Hedman

Förtroendevald revisor

