

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

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

03 MK  
P J

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2016.

## 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 1999-11-03 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 2	1958	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg och Partners Insurance. Försäkringen gäller för ett år i taget och nuvarande försäkring omfattar perioden 2015-05-01 - 2017-04-30 med en årspremie om 82 157 kr. Försäkringsbolag är Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen om 5 miljoner per skada utan självrisk.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### 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:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	12	24	13	13

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Garage – 7 st.
- Parkeringsplatser – 13 st.
- Tvättstuga
- Cykelhus
- Bastu

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

### Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
Samtliga fönster byttes ut till 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
Omdragning-Nyinstallation Stigarledning El.	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 El.	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 från och med 2016-01-01 av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Innan Valorem Valorem Bostadsrättsförvaltning tog över var det Restate Bjurfors Isaksson Partners AB som var ekonomisk förvaltare mellan åren 2005-01-01--2015-12-31.

Från 2016-01-01 är teknisk förvaltare Åkerlunds Fastighetservice AB.

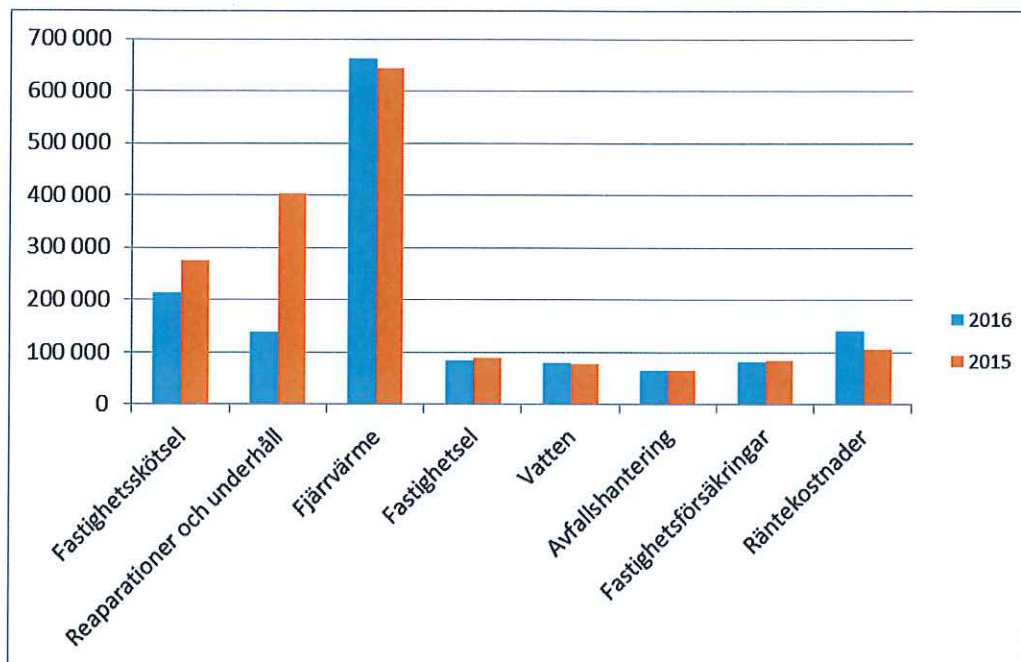
### Föreningens ekonomi

Föreningen har inte haft några anställda.

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 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Fördelning av väsentliga kostnader:



## MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 86 st.

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 4 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 5 st.

Antalet medlemmar vid årets slut – 85 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning enligt följande:

- Malou Azam, lgh 2201 för tiden 01-07-2016 – 31-06-2017 enligt kontrakt från 5 juni 2016.
- Marco Sarcevic, lgh 2104 för tiden november 2016 – augusti 2017 enligt styrelseprotokoll från 14 oktober 2016. Inväntar kontrakt.
- Karl-Erik Lindblad, lgh 1903. Inväntar kontrakt.

### Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Håkan Blumenthal	Ordförande t o m 15/12 2016
Rolf Ek	Ledamot fr o m 15/12 2016/Ordförande fr o m 21/12 2016
Olof Sandström	Kassör t o m 15/12 2016/Fastighetsansvarig fr o m 21/12 2016
Christina Sandström	Ledamot fr o m 15/12 2016/Kassör fr o m 21/12 2016
Martin Kvist	Sekreterare/Styrelsens stambytesansvarig
Hamid Ebrahimi	Ledamot fr o m 15/12 2016 /Medlemsansvarig fr o m 21/12 2016
Parvin Davar	Ledamot t o m 15/12 2016
Valentin Buhus	Suppleant t o m 14/7 2016 och sedan som ordinarie ledamot fr o m 14/7 2016 t o m 15/12 2016. Därefter på nytt som Suppleant fr o m 15/12 2016.
Ewa Saric	Suppleant

Vid extra stämma 15/12 2016 lämnade Håkan Blumenthal och Parvin Davar sina uppdrag som ordinarie ledamöter.

Tidigare under verksamhetsåret, noterat vid styrelsemöte 14/7 2016 valde Hamid Ebrahimi att lämna sitt uppdrag som ordinarie ledamot.

Som ersättare till Hamid Ebrahimi valdes suppleanten Valentin Buhus till ordinarie ledamot.

Hamid Ebrahimi valdes sedan att ingå i styrelsen som ordinarie ledamot vid den extra stämman 15/12 2016.

Vid extra stämman 15/12 2016 valdes också Christina Sandström och Rolf Ek som ordinarie ledamöter.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ordinarie ledamöter: Olof Sandström, Christina Sandström, Hamid Ebrahimi och Rolf Ek samt för suppleanterna Valentin Buhus och Ewa Saric.

Martin Kvist kvarstår ett år.

### Föreningens firma

Föreningens firma tecknades var för sig av Håkan Blumenthal och Olof Sandström enligt beslut vid konstituerande styrelsemöte 4 april 2016.

Fr o m konstituerande möte 21 december tecknas föreningen firma av två ordinarie ledamöter i förening.

### Styrelsemöten mm

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden samt ett antal ej anteckningsförda arbetsmöten i vilka delar av styrelsen deltagit.

Vidare har styrelsebeslut tagits 11 december 2016 beträffande utbetalning av styrelsearvode om ett inom styrelsen överenskommet belopp per arbetad timme.

Vid konstituerande styrelsemöte 21 december 2016 då rollerna inom styrelsen beslutades togs också beslut om en avgiftshöjning om 8% fr o m årsskiftet 2016/2017.

### Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå
Nina Åström	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB

## Valberedning

---

Namn	Uppdrag
Peter Rangwe	Sammanställande
Susanne Moschewitz	Ledamot

---

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

### Administrativa rutiner

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt att modernisera och effektivisera föreningens administrativa funktioner.

Rutiner har skapats och dokumenterats vilket ger förutsättningar för kontinuitet när en ny styrelse väljs. Målet med att ta fram de rutiner som behövs för att så effektivt som möjligt leda föreningen. En arbetsordning som beskriver styrelseledamöternas ansvar, vad som behöver göras och när detta ska göras finns nu etablerad.

Väsentlig information som avtal, protokoll, planer mm finns skannade och gjorts tillgänglig för styrelsen genom molnbaserade tjänster.

Leverantörsfakturor 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.

[www.brfsnickaren2.se](http://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.

### Fastighetsservice

Den tekniska förvaltningen sköts sedan årets början av Åkerlunds Fastighetsservice. En fastighetsskötare ronderar fastigheten en gång per vecka och åtgärdar då mindre fel som felanmäls via webben veckan innan.

### Information till föreningens medlemmar

Nitton utskick mailades ut från föreningens acymailing samt anslogs på informationstavlan i entrén under verksamhetsåret. Nio Stambytesinformation, sju Husnytt och tre andra informationsutskick

### 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. Viktigt att pantsättningsregistret är aktuellt, vilket i annat fall kan leda till problem när överlåtelser sker. Hanterar även föreningens kö till parkeringsplatser och garage.

### Underhållsplan 2016-2040

Den 8 februari 2016 skrevs ett avtal med Stoft Fastighetsteknik om framtagning av ny underhållsplan.

Stoft var på plats för besiktning av byggnaden 15 mars 2016 och en underhållsplan för åren 2016-2040 presenterades styrelsen 5 april 2016. Fastigheten är byggd 1958 och ett planerat underhållsbehov är av största vikt. Det väsentliga i planen visar på underhållsbehov av elektriska stammar, värmesystem, balkonger, fasad och hissar.

### Stambyte

Med tanke på de läckage som uppkommit i stammarna och orsakat stora problem i fastigheten och då framför allt i lägenheterna 1001 och 1002 började styrelsen sondera terrängen för ett stambyte. Under senhösten 2015 och början på året 2016 kontaktades tre olika stambyteskonsulter. Anbud från samtliga kom in efter besök i fastigheten.

Perfecta AB och Frakka AB byggde sina offerter på en fast summa medan aquademicas offert byggde på löpande räkning. Styrelsen valde utifrån dessa förutsättningar att bjuda in till möte med Frakka AB 19 januari 2016 och med Perfecta AB 22 januari 2016.

Efter referenser togs på styrelsemötet 8 februari 2016 beslut om att anlita Frakka AB som föreningens projektledare vid ett eventuellt beslut om stambyte från kommande föreningsstämma. Avtal skrevs med Frakka AB 15 mars 2016 och avtalet omfattade inventering av berörda delar i fastigheten, upphandling av entreprenörer, projektledning av arbetet för styrelsens räkning, agera kontrollansvarig samt besiktiga arbetet.

Valet av Frakka AB, som funnits på marknaden sedan 2001, byggde på Frakkas gedigna referenslista omfattande dryga 50-talet arbeten Frakka AB projektlett samt tre referenstagningar. Projektledningen omfattade allt från mindre fastigheter med ett 10-tal lägenheter till större fastigheter med som mest upp emot 200 lägenheter. Projekten har till mer än 90% varit traditionella stambyten med tillhörande badrumsrenoveringar och även reliningsarbeten där en sådan lösning varit att föredra.

Beslut om stambyte togs av föreningsstämman 27 april 2016.

Frakka AB inledde därmed sitt projektarbete med att leta tänkbara entreprenörer. Utifrån de erfarenheter Frakka AB hade av projektledning av stambyte identifierades fyra tänkbara entreprenörer. Samtliga med erfarenhet av flertalet stambyten. De entreprenörer Frakka AB valde att gå vidare och presentera för styrelsen var Våtrumsteknik i Skandinavien, Sehed Bygg AB, Vivere Bygg & VVS AB och J Tysk AB. Anbudet skiljde sig inte väsentlig åt i summor. Offerterna hamnade från 13 448 000 till 14 239 000.

Styrelsen valde efter referenser från fyra fastighetsägare att slutförhandla med J Tysk AB. Det formella styrelsebeslutet att anlita J Tysk AB som entreprenör togs av styrelsen 14 juli 2016 utifrån Entreprenadkontrakt (ABT 06) Fast pris\* om 13 335 000 som grund och 3 730 000 för oförutsedda kostnader daterat 13 juli 2017. Offerten på vilket kontraktsummorna grundades inkom 16 juni 2016. Totala summan för stambytet, 17 600 000 exkl. moms (stambyte 76%, oförutsedda kostnader 21% och projektledning 3%), presenterades vid ett informationsmöte med medlemmarna 22 augusti 2016. Vid informationsmötet deltog både Frakka AB, föreningens projektledare, och J Tysk AB, den utvalda entreprenören. Förutom lägsta anbudet kunde dessutom J Tysk AB påbörja stambytet hösten 2016 vilket skulle innebära att Fas 1 skulle vara färdigställd före julhelgen 2016.

*\*Detta formulär är avsett att användas vid entreprenader till fast pris enligt Allmänna bestämmelser för totalentreprenad avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten – ABT 06.BKK  
Byggandets Kontraktskommitté.*

### Finansiering Stambyte

Vid styrelsemötet 14 juli 2016 beslöts vidare att hämta in finansiering av de 22 000 000 för stambytet hos ett flertal banker. Den mest fördelaktiga räntan presenterades av Nordea med 0,61% på ett år medan Swedbank presenterade 0,90% likaså på ett år. Beslut om lån hos Nordea togs vid styrelsemöte 15 augusti 2016. Vid samma styrelsemöte togs beslut om avgiftshöjning om 10% fr o m oktober 2016.

### Byggmöten och Stambytesinformation

Föreningens medlemmar har löpande hållits informerade genom utskick av Stambytesinformation med ett första utskick 28 augusti 2016. Sammanlagt 9 utskick har förmedlats under verksamhetsåret. Stambytet påbörjades måndag 3 oktober 2016 och Fas 1 var avslutad inför julhelgen och besiktigad av en oberoende besiktningsman från Rams Hus och byggbesiktning 23 december 2016.

Dock var entreprenören tvungen att forcera arbetet på sluttampen då det visade sig att tillgängliga ritningar inte var adekvata. Vissa stammar ligger ingjutna i konstruktionsbetongen vilket innebar att nya stamlägen har varit nödvändiga.

Byggmöten har avhållits veckovis på torsdagsmorgonen. Enligt ingånget entreprenadkontrakt var planeringen att byggmöten skulle hållas var 14:e dag men med tanke på de utmaningar som arbetet mött i form av bristfälliga ritningar har byggmöten hållits veckovis.

Byggmötena har letts av föreningens projektledare från Frakka AB och med på mötena har, förutom projektledare och platschefer från J Tysk AB, en grupp från föreningen bestående huvudsakligen av Håkan Blumenthal (ordförande), Martin Kvist (styrelsens stambytesansvarig tillika sekreterare) och Olof Sandström (kassör).

I och med att Håkan Blumenthal valde att lämna sitt uppdrag representeras föreningen numera av Martin Kvist (sekreterare tillika ansvarig från föreningens sida), Olof Sandström (fastighetsansvarig) och Christina Sandström (kassör).

Genom denna konstellation blir föreningen representerat med två tekniker och en ekonom.

#### Städdag

Föreningen genomförde en gemensam städdag 10 april där ett 20-tal medlemmar deltog då fastigheten rensades på skräp och städades både invändigt och utvändigt.

#### Extra föreningsstämma 15 december 2016

Den 6 december 2016 tog styrelsen beslut om att bjuda in till en extra föreningsstämma. Syftet med stämman var att genomföra fyllnadsval till styrelsen. Avhopp och minskade möjligheter till fullt engagemang under pågående stambyte var grund till styrelsens beslut. Dessutom att informera, få beslut i några stambytespunkter och tacka medlemmarna Mats Jakobsén och Daniel Jansson för de initiativ de egen hand tagit för att öka trivseln i fastigheten.

Vid den extra föreningsstämman valde ordföranden Håkan Blumenthal att avgå liksom ordinarie ledamoten Parvin Davar. Vidare ställde ledamöterna Martin Kvist, Olof Sandström och Valentin Buhus sina platser till förfogande. Ewa Saric uppgav att hon sitter kvar som suppleant. Stämman gav Martin Kvist, Olof Sandström och Valentin Buhus sitt fulla förtroende att fortsätta sina uppdrag. Som nya ordinarie ledamöter i styrelsen valdes Christina Sandström, Hamid Ebrahimi och Rolf Ek. Valentin Buhus återgick därmed till suppleant.

#### Utveckling årsavgiften

Föreningen har inte haft några större avgiftshöjningar genom åren. Först vid årsskiftet 2013/2014 höjdes avgifterna.

Datum	Höjning
2016-04-01	5,00%
2016-10-01	10,00%
2017-01-01	8,00%

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET:**

Fas 2 i stambytet påbörjades i och med att helgdagarna vid jul, nyår och trettondedag var över. Både den aktuella köksstammen och badrumsstammen i Fas 2 visade sig ligga ingjutna i konstruktionsbetong.

Nya stamlägen var därför både kostnads- och tidsmässigt enda lösningen. Dock visade det sig att ett nytt stamläge för köksstammen inte var möjligt då ett flertal lägenheter har byggt om så en ny köksstam skulle ha hamnat mitt i en del ombyggda kök. Beslutet blev således att relina befintlig köksstam.

Däremot har nytt stamläge skapats för badrumsstammen

Arbetet med stambytet beräknas vara avslutat i november 2017.

För att ytterligare förbättra kommunikationen mellan medlemmarna och entreprenören J Tysk AB så införs ett veckomöte i föreningsrummet på bottenplanet. Tanken är att medlemmen på ett enkelt sätt ska kunna gå ner och diskutera direkt med arbetsledaren Staffan Berg om funderingar eller undrar över något beträffande stambytet. Möten sker mellan 07 och 08, vid olika veckodagar. Stambudsnytt annonserar vilken dag som gäller för kommande vecka vid varje utskick.

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.



Ledorden som ska prägla styrelsens arbete är **Respekt, Öppenhet, Ordning & Reda, Glädje och Tydlighet**. Honnørsord som ska genomsyra arbetet för ledamöter och suppleanter i styrelsen. Och som styrelsen hoppas även ska vara ledord för alla och envar som medlemmar i föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgift enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 322 kvm.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 633 916	2 450 154	2 355 071
Resultat efter finansiella poster	447 169	86 933	-185 537
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	475	442	425
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 240	1 116	1 125
Soliditet, %	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). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebar att allt eget kapital förbrukat.

## EGET KAPITAL

<i>Vid årets ingång</i>	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	730 583	711 058	4 680 950	1 126 451	86 933
Avsättning till underhållsfond		94 138		-94 138	
Föregående års resultat				86 933	-86 933
Årets resultat					447 169
<b>Vid årets utgång</b>	<b>730 583</b>	<b>805 196</b>	<b>4 680 950</b>	<b>1 119 246</b>	<b>447 169</b>

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Balanserat resultat	1 119 245
Årets resultat	447 169
<b>Totalt</b>	<b>1 566 414</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	101 059
Balanseras i ny räkning	1 465 355
<b>Totalt</b>	<b>1 566 414</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>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 633 916 <b>2 633 916</b>	2 450 154 <b>2 450 154</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetsskötsel	3	-214 234	-273 867
Reparationer och underhåll	4	-138 251	-403 426
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-894 433	-875 431
Övriga driftskostnader	6	-131 400	-132 739
Fastighetsskatt		-78 616	-77 066
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-148 473	-128 435
Personalkostnader	8	-219 880	-149 207
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-221 348	-220 283
<b>Rörelseresultat</b>		<b>587 281</b>	<b>189 700</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 325	1 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-141 437	-104 508
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>447 169</b>	<b>86 933</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>447 169</b>	<b>86 933</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>447 169</b>	<b>86 933</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	12 241 566	12 462 915
Pågående nyanläggningar/stambyte		5 930 606	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 172 172	12 462 915
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 172 172</b>	<b>12 462 915</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		65 477	51 113
Aktuell skattefordran		-	98 879
Övriga fordringar		21 917	2 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 298	45 055
Summa kortfristiga fordringar		148 692	197 609
<b>Kassa och bank</b>		<b>18 062 044</b>	<b>1 321 760</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 210 736</b>	<b>1 519 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 382 908</b>	<b>13 982 284</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		805 196	711 058
Upplåtelseavgifter		4 680 950	4 680 950
Summa bundet eget kapital		6 216 729	6 122 591
<b>Fritt eget kapital</b>			
Vinst eller förlust föregående år		1 119 245	1 126 451
Årets resultat		447 169	86 933
Summa fritt eget kapital		1 566 414	1 213 384
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 783 143</b>	<b>7 335 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	27 837 500	5 887 500
Summa långfristiga skulder		27 837 500	5 887 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	50 000	50 000
Förskott från kunder		-	3 253
Leverantörsskulder		217 131	241 205
Övriga kortfristiga skulder		63 662	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	431 472	464 351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>762 265</b>	<b>758 809</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 382 908</b>	<b>13 982 284</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		447 169	86 932
Avskrivningar		221 348	220 283
		668 517	307 215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>668 517</b>	<b>307 215</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		48 917	-30 373
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 456	-72 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>720 890</b>	<b>204 431</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 930 606	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 930 606</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		22 000 000	-
Amortering av lån		-50 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>21 950 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>16 740 284</b>	<b>154 431</b>
Likvida medel vid årets början		1 321 760	1 167 329
Likvida medel vid årets slut		18 062 044	1 321 760

## 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
- Maskinell utrustning mm 30 år

#### **Skatt**

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

#### **Fond för yttre underhåll**

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	2 526 468	2 353 442
Hyror garage och parkeringsplatser	103 951	80 797
Intäkter överlåtelse och pantsättningar	3 443	8 000
Övriga intäkter	-	7 875
Öresutjämning	54	40
<b>Summa</b>	<b>2 633 916</b>	<b>2 450 154</b>

## Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel, fastighet	85 971	88 802
Fastighetsskötsel, gård	13 125	26 250
Fastighetsskötsel, hiss	7 627	11 980
Städning mm	87 973	78 546
Snöröjning	19 538	19 539
OVK	-	48 750
<b>Summa</b>	<b>214 234</b>	<b>273 867</b>

## Not 4 Reparationer och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Reparationer av:</b>		
Bostäder	20 395	220 385
Gemensamma utrymmen	39 579	48 128
Hissar	36 403	8 425
Installationer	9 694	40 189
VVS	-	21 606
Markytor	-	34 597
Garage och parkering	2 885	5 679
<b>Underhåll av:</b>		
Gemensamma utrymmen	1 050	24 417
Installationer	3 245	-
Upprättande av underhållsplan	25 000	-
<b>Summa</b>	<b>138 251</b>	<b>403 426</b>

## Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Elkostnader	84 762	88 912
Fjärrvärme	663 139	643 998
Vatten	80 903	76 728
Sophämtning	65 629	65 793
<b>Summa</b>	<b>894 433</b>	<b>875 431</b>

**Not 6 Övriga driftskostnader**

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	81 018	84 719
Kabel-TV	48 056	48 020
Mobilt bredband	2 326	-
<b>Summa</b>	<b>131 400</b>	<b>132 739</b>

**Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	60 560	65 800
Revisionsarvode	8 062	18 000
Övriga förvaltningskostnaderna	47 442	24 032
Bankkostnader	4 106	2 245
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	10 564	5 886
Föreningsavgifter	5 970	4 950
Övriga kostnader	11 769	7 522
<b>Summa</b>	<b>148 473</b>	<b>128 435</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Styrelsearvoden	167 483	117 167
Sociala kostnader	52 397	32 040
<b>Summa</b>	<b>219 880</b>	<b>149 207</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Ränteintäkter, bank och skattekonto	1 025	790
Ränteintäkter och påminnelseavgifter	300	951
<b>Summa</b>	<b>1 325</b>	<b>1 741</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	141 437	104 508
<b>Summa</b>	<b>141 437</b>	<b>104 508</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 986 975	16 564 676
-Omklassificeringar	-	-577 700
Vid årets slut	15 986 975	15 986 976
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 524 061	-3 303 778
-Årets avskrivning	-221 348	-220 283
Vid årets slut	-3 745 409	-3 524 061
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 241 566</b>	<b>12 462 915</b>
<b>Varav mark</b>	<b>4 480 558</b>	<b>4 480 558</b>

Föreningens dispositionsfond om 577 700 kr har omförts mot byggnad under 2015.

**Not 12  
Långfristiga  
skulder**

	<i>Räntesats</i> <b>2016-12-31</b>	<i>Räntesats</i> <b>2015-12-31</b>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Belopp</i> <b>2016-12-31</b>	<i>Belopp</i> <b>2015-12-31</b>
<b>Swedbank</b>					
2851982658	1,13	0,87	2017-11-24	1 000 000	1 000 000
2855214355	1,71	1,71	2017-06-22	2 500 000	2 500 000
2855214389	2,06	2,06	2019-06-19	2 387 500	2 437 500
<b>Nordea</b>					
39788739229	0,62	-	2017-09-27	22 000 000	-
<b>Summa</b>				<b>27 887 500</b>	<b>5 937 500</b>
Avgår kortfristig del				-50 000	-50 000
<b>Summa</b>				<b>27 837 500</b>	<b>5 887 500</b>

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 354 000	6 354 000
Eventalförpliktelser	-	-
	<b>28 354 000</b>	<b>6 354 000</b>



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	256 290	214 329
Upplupna styrelsearvode	-	57 742
Upplupna kostnader	175 182	192 280
<b>Summa</b>	<b>431 472</b>	<b>464 351</b>

**Underskrifter**

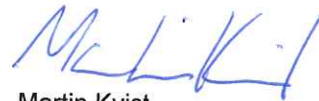
Solna, den 7 mars 2017



Christina Sandström



Olof Sandström



Martin Kvist



Hamid Ebrahimi



Rolf Ek

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2017



Nina Åström

Auktoriserad revisor

## 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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### *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 revisionssed 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, förfalskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **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 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 10 mars 2017

Parameter Revision AB



Nina Åström  
Auktoriserad revisor